

Bản án số: 23/DS-ST

Ngày: 13/10/2023

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 HUYỆN BÌNH CHÁNH – TP . HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – *Chủ tọa phiên tòa*: Ông Trương Văn Hải

*Các Hội thẩm nhân dân*:

1) Ông Nguyễn Văn Nguyễn

2) Bà Nguyễn Thị Thu

- Thư ký phiên tòa: Ông Đào Văn Long – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa: Bà Phan Mỹ Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 10 năm 2023, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 532/2019/TLST-DS ngày 31 tháng 07 năm 2019 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 488/2023/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 08 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 448/2023/QĐST-DS ngày 14 tháng 09 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Bùi Văn C**, sinh năm: 1991; Địa chỉ: số F ấp F, xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là: Ông Hồ Văn C1, sinh năm: 1951; Địa chỉ: số B N, phường C, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh, (theo Giấy ủy quyền lập ngày 08/07/2019)\_Có mặt;

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm: 1965; Địa chỉ đăng ký thường trú: số B ấp B, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh; Chỗ ở hiện nay: Nhà không số phía sau địa chỉ nhà số C ấp C, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh\_Có đơn xin vắng mặt.

2.2. Ông Trần Xuân H, sinh năm: 1977; Địa chỉ: số B ấp B, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh\_Vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Trần Thành N, sinh năm: 1985; Địa chỉ: Nhà không số phía sau địa chỉ nhà số C ấp C, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh\_Có đơn xin vắng mặt.

3.2. Ông Nguyễn Tấn T, sinh năm: 1992; Địa chỉ: Nhà không số phía sau địa chỉ nhà số C ấp C, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh\_Có đơn xin vắng mặt.

3.3. Bà Nguyễn Thị Thanh B, sinh năm: 1991; Địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định\_Có đơn xin vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, các biên bản hòa giải, nguyên đơn ông Bùi Văn C có người đại diện theo *ủy quyền là ông Hồ Văn C1 trình bày:*

*Bà Nguyễn Thị P cư trú tại số B ấp B, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh có phần đất diện tích 174,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 722, tờ bản đồ số 70, tọa lạc tại xã L, huyện B, trên đất có căn nhà cấp 4, diện tích xây dựng <sup>89,1m<sup>2</sup></sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 3137 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Nguyễn Thị P ngày 16/12/2013. Bà P cho biết bà đã bán cho ông Trần Xuân H cư trú tại địa chỉ số B 7 ấp B, xã P, huyện B một nửa phần đất nêu trên bằng hình thức lập Vi bằng tại Văn phòng Thừa Phát L.*

Vào tháng 03/2019, bà P và ông H có nhu cầu bán lại phần đất nêu trên cho ông Bùi Văn C tạm trú tại số F ấp F, xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 21/03/2019, hai bên tiến hành ký hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bằng giấy tay. Giá chuyển nhượng phần đất và nhà ở nêu trên là 2.080.000.000 đồng.

Tại Điều 2 Hợp đồng mua bán quy định việc thanh toán chia làm 02 đợt:

Đợt 1: Bên B đặt cọc cho bên A số tiền là 250.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng mua bán. Sau khi nhận tiền cọc thì trong vòng 01 tháng bên A phải thực hiện ký hợp đồng mua bán chính thức tại Phòng công chứng cho bên B;

Đợt 2: Bên B sẽ thanh toán hết số tiền mua bán còn lại cho bên A khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc bên B.

Bên B là ông C đã giao số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) cho bà P và ông H (trong đó bà P nhận 150.000.000 đồng và ông H nhận 100.000.000 đồng) ngay sau khi ký hợp đồng mua bán nêu trên.

Thực hiện thỏa thuận, ngày 09/04/2019, ông C đề nghị bà P, ông H có mặt tại Văn Phòng C2 để ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức và ông C sẽ giao số tiền còn lại. Tuy nhiên, tại Văn phòng công chứng sau khi kiểm tra giấy tờ pháp lý của người bán, công chứng viên có hỏi về tình trạng chồng của bà P, thì bà P cho biết chồng bà là ông Trần Thành M đã chết vào năm 2014. Do vậy, công chứng viên đề nghị bà P cung cấp Giấy chứng tử và yêu cầu khai nhận di sản thừa kế của chồng bà P để lại trong phần đất và nhà nêu trên theo quy định, sau đó mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Khi ký kết hợp đồng mua bán và đặt cọc chuyển nhượng thì bà P không cho ông C biết về việc chồng bà là ông Trần Thành M đã chết nên ông C không thể biết phần nhà đất mà bà bán cho ông chưa đủ điều kiện về chủ thể giao kết hợp đồng.

Ông C có đề nghị bà P cung cấp Giấy chứng tử của chồng bà P để ông C hỗ trợ thủ tục khai nhận di sản thừa kế nhanh chóng để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức tại Văn phòng công chứng. Tuy nhiên, bà P lại nại lý do làm giấy xác nhận chồng bà chết mất nhiều thời gian nên bà P đã hẹn lại rất nhiều lần và chỉ đưa cho ông C bản phô tô đơn xin xác nhận ông Trần Thành M đã chết vào ngày 24/02/2014 có xác nhận của 04 nhân chứng và xác nhận của Ủy ban nhân dân xã L, huyện B nên ông C không thể hỗ trợ thủ tục khai nhận di sản thừa kế cho bà P được. Từ đó, ông C đề nghị bà P tự làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế vì đây là nghĩa vụ của bà và nếu không tiến hành được thì trả lại tiền nhận cọc cho ông C. Bà P hẹn ông C đến cuối tháng 6 làm xong thủ tục khai di sản và ký hợp đồng mua bán, nhưng đến nay vẫn chưa tiến hành giao kết hợp đồng mua bán được.

Việc bà P, ông H sau khi nhận tiền cọc vào ngày 21/03/2019, nhưng không tiến hành ký kết hợp đồng mua bán chính thức trong thời hạn thỏa thuận quy định tại hợp đồng hai bên đã ký ngày 21/04/2019 là vi phạm thỏa thuận tại khoản 1 Điều 2 của hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký. Mặt khác, bên bán là bà P đã không cho ông C biết thông tin chồng bà đã chết và chưa lập Giấy chứng tử, chưa khai nhận di sản thừa kế phần đất của chồng bà trong phần nhà đất mà các bên mua, bán theo quy định pháp luật mà vẫn tiến hành giao kết hợp đồng mua bán với ông C là vi phạm Điều 117 Luật nhà ở năm 2014 về điều kiện nhà ở tham gia giao dịch và khoản 1 Điều 119 Luật nhà ở về điều kiện của bên bán tham gia giao dịch nhà ở.

Nay ông Bùi Văn C yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Tuyên hủy Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 21/03/2019 giữa bên bán/chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị P, ông Trần Xuân H và bên mua/nhận chuyển nhượng là ông Bùi Văn C đối với phần đất có diện tích 174,1 m<sup>2</sup> thuộc thửa 722, tờ bản đồ số 70, tại xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh trên đất có căn nhà cấp 4 có diện tích xây dựng là 89,10 m<sup>2</sup> do vi phạm về hình thức quy định tại Điều 121, 122 Luật Nhà ở năm 2014 và do bị lừa dối quy định tại Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2/ Buộc bà Nguyễn Thị P và ông <sup>Trần</sup> Xuân H thanh toán cho ông Bùi Văn C tổng số tiền là 500.000.000 đồng (trong đó tiền đã nhận đặt cọc là 250.000.000 đồng và tiền bồi thường do vi phạm <sup>hợp</sup> đồng đặt cọc là 250.000.000 đồng) do bà P, ông H vi phạm Điều 3 của Hợp đồng đã ký và khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trong bản tự khai ngày 15/01/2020 và ngày 01/03/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị P trình bày:

Chồng bà là ông Trần Thành M đã chết năm 2014. Bà và ông M có 03 người con chung gồm: Trần Thành N, sinh năm 1985; Trần Thanh Thành T1, sinh năm 1987 (đã chết năm 2019) và Nguyễn Tân T, *sinh năm 1992. Ngoài ra bà và ông M không có con nào khác. Gia đình bà có hoàn cảnh rất khó khăn,* nên khi có người dẫn ông Bùi Văn C đến mua đất thì bà và ông Trần Xuân H (người đã mua đất của bà trước đây và chưa làm thủ tục tách thửa mà chỉ lập Vi bằng) cùng bán cho ông Bùi Văn C phần nhà đất diện tích 174,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 722, tờ bản đồ số 70, tọa lạc tại xã L, huyện B, trên đất có căn nhà cấp 4, diện tích xây dựng 89,1m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 3137 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Nguyễn Thị P ngày 16/12/2013. Hai bên có lập Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 21/03/2019. Giá hai bên thỏa thuận mua bán phần đất và nhà ở nêu trên là 2.080.000.000 đồng. Bà thừa nhận ông C đã giao tiền <sup>đặt</sup> cọc cho bà với số tiền là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) và giao cho ông Trần Xuân H số tiền là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Sau đó, bà có đưa cho người giới thiệu mua nhà đất số tiền 30.000.000 đồng.

Gần một tháng sau, ông C có gọi bà ra Văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất thì giấy tờ bị trục trặc nên đi về. Ít hôm sau ông C đưa giấy tờ lại cho bà P nói giấy tờ ông C làm không được và đưa lại cho bà đi làm, chừng nào xong thì báo cho ông C biết. Sau đó, bà có đi tìm người lo thủ tục giấy tờ giúp thì người ta đòi tiền công 60.000.000 đồng nên bà không chịu.

Sau đó, bà có nhờ được người hàng xóm đi làm giấy tờ xong và bà có báo cho ông C biết thì ông C nói “Chị làm giấy tờ xong thì chị bán cho ai thì chị bán đi, em không mua nữa, tiền em đầu tư chỗ khác rồi”. Bà đã báo với ông C ba lần nhưng ông C đều trả lời như trên nên bà có quyền bán cho người khác để lấy tiền chữa bệnh cho con bà.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn C yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 21/03/2019 giữa bên bán/chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị P, ông Trần Xuân H và bên mua/nhận chuyển nhượng là ông Bùi Văn C; buộc bà và ông H trả lại số tiền đã nhận 250.000.000 đồng và bồi thường số tiền 250.000.000 đồng thì bà đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C vì thực tế bà và ông H có nhận tiền của ông C và có làm không đúng, vi phạm trong giao dịch đặt cọc với ông C. Bà và ông H sẽ chịu trách nhiệm về việc này, không liên quan đến chồng và

các con của bà nên đề nghị Tòa án không triệu tập các con của bà tham gia trong vụ án này. Hiện tại hoàn cảnh của bà và ông H đang gặp khó khăn nên bà xin ông C cho bà và ông H thời gian 06 tháng (tức là đến tháng 9/2023) thì bà và ông H sẽ trả dứt điểm số tiền này.

Trong bản tự khai ngày 15/01/2020, bị đơn ông Trần Xuân H trình bày:

Nguyên phần thửa 722, tờ bản đồ số 70, tọa lạc tại xã L, huyện B có diện tích 174,1m<sup>2</sup>. Trước đó, bà P có chuyển nhượng cho ông 90m<sup>2</sup> đất có ra Văn phòng Thừa phát lại lập vi bằng. Đến tháng 3/2019, có người giới thiệu ông Bùi Văn C đến gặp ông để thỏa thuận chuyển nhượng phần đất 90 m<sup>2</sup> mà ông đã mua của bà P với giá chuyển nhượng là 880.000.000 đồng và đặt cọc cho ông số tiền là 100.000.000 đồng, hẹn 01 tháng sau sẽ trả đủ số tiền còn lại, sau khi nhận cọc ông đã trả cho người môi giới số tiền 40.000.000 đồng. Bà P cũng bán phần đất còn lại của bà P thuộc thửa 722, tờ bản đồ số 70 cho ông C và bà P có nhận cọc của ông C là 150.000.000 đồng, hẹn ra sổ là nhận đủ tiền.

Bắt đầu nhận <sup>cọc</sup> là bà P lo làm sổ, hai tháng sau thì ra được sổ, bà P có gọi ông C ra công chứng để thực hiện tiếp việc mua bán nhưng kêu 03 lần ông C từ chối và kêu bà P tìm người khác bán đi.

Thời điểm đó con của bà P bị bệnh nặng sắp chết không có tiền lo thuốc thang, sợ bán nhà không có nhà ở nên bà P đã đi tìm nhà để mua và đặt cọc 60.000.000 đồng. Do ông C từ chối nên bà P buộc phải tìm người khác để bán gấp phần đất nêu trên và bán rẻ hơn 100.000.000 đồng để có tiền trang trải. Ông đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết cho ông theo quy định pháp luật.

Trong bản tự khai ngày 22/03/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Thành N trình bày:

Ông là con của bà Nguyễn Thị P và ông Trần Thành M (đã chết năm 2014). Ông thống nhất với lời trình bày của bà Nguyễn Thị P, ông không có liên quan gì đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị P, ông Trần Xuân H với ông Bùi Văn C. Ông đề nghị Tòa án không triệu tập ông tham gia trong vụ án này với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ông cam kết không thắc mắc hay khiếu nại gì về sau.

Trong bản tự khai ngày 22/03/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Tấn T trình bày:

Ông là con của bà Nguyễn Thị P và ông Trần Thành M (đã chết năm 2014). Ông thống nhất với lời trình bày của bà Nguyễn Thị P, ông không có liên quan gì đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị P, ông Trần Xuân H với ông Bùi Văn C. Ông đề nghị Tòa án không triệu tập ông tham gia trong vụ án này với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ông cam kết không thắc mắc hay khiếu nại gì về sau.

Trong bản tự khai ngày 14/12/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thanh B trình bày:

Bà là vợ của ông Bùi Văn C. Bà thống nhất với lời khai và yêu cầu khởi kiện của ông C. Bà xác định số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu

đồng) ông C dùng để đặt cọc mua nhà, đất tại B là tài sản riêng của ông C. Bà không có ý kiến và cũng không có tranh chấp hay khiếu nại gì về số tiền nêu trên. Vì nhà của bà ở Bình Định nên không thể dự các phiên hòa giải, xét xử do Tòa án triệu tập nên bà đề nghị Tòa án cho bà vắng mặt tại các buổi làm việc và xét xử vắng mặt bà.

*Tại phiên làm việc ngày 19.07.2023, nguyên đơn ông Bùi Văn C có người đại diện theo ủy quyền là ông Hồ Văn C1 có thay đổi yêu cầu so với yêu cầu khởi kiện trước; Ông C1 xác định ông Bùi Văn C yêu cầu Tòa án giải quyết:*

1/ Tuyên hủy Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 21/03/2019 giữa bên bán/chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị P, ông Trần Xuân H và bên mua/nhận chuyển nhượng là ông Bùi Văn C đối với phần đất có diện tích 174,1 m<sup>2</sup> thuộc thửa 722, tờ bản đồ số 70, tại xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh trên đất có căn nhà cấp 4 có diện tích xây dựng là 89,10 m<sup>2</sup> do vi phạm về hình thức quy định tại Điều 121, 122 Luật Nhà ở năm 2014 và do bị lừa dối quy định tại Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2/ Buộc bà Nguyễn Thị P và ông Trần Xuân H thanh toán cho ông Bùi Văn C tổng số tiền là 500.000.000 đồng (trong đó tiền đã nhận đặt cọc là 250.000.000 đồng và tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng đặt cọc là 250.000.000 đồng) do bà P, ông H vi phạm Điều 3 của Hợp đồng đã ký và khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Bùi Văn C là ông Hồ Văn C1 khẳng định lại có thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể yêu cầu Tòa án:

1/ Hủy Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 21/03/2019 giữa bên bán/chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị P, ông Trần Xuân H và bên mua/nhận chuyển nhượng là ông Bùi Văn C đối với phần đất có diện tích 174,1 m<sup>2</sup> thuộc thửa 722, tờ bản đồ số 70, tại xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh trên đất có căn nhà cấp 4 có diện tích xây dựng là 89,10 m<sup>2</sup>.

2/ Buộc bà Nguyễn Thị P và ông Trần Xuân H thanh toán cho ông Bùi Văn C tổng số tiền là 500.000.000 đồng (trong đó tiền đã nhận đặt cọc là 250.000.000 đồng và tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng đặt cọc là 250.000.000 đồng) do bà P, ông H vi phạm Điều 3 của Hợp đồng đã ký và khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đương sự chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe các bên đương sự trình bày và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ông Bùi Văn C khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 21/03/2019 giữa bên bán/chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị P, ông Trần Xuân H và bên mua/nhận chuyển nhượng là ông Bùi Văn C. Đồng thời, buộc bà Nguyễn Thị P, ông Trần Xuân H trả lại số tiền đặt cọc mà bà P, ông H đã nhận của ông C và bồi thường tiền cọc. Quá trình giải quyết vụ án, ông Bùi Văn C, bà Nguyễn Thị P và ông Trần Xuân H đều thừa nhận các bên có ký kết với nhau Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/03/2019, tuy nhiên, các bên chỉ mới dừng lại ở giai đoạn đặt cọc số tiền 250.000.000 đồng, ngoài ra các bên không có thực hiện thủ tục chuyển nhượng hay giao nhận số tiền nào khác. Do đó, đây là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, là loại tranh chấp về hợp đồng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Bị đơn cư trú tại huyện B và đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại huyện B, nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh có thẩm quyền giải quyết.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự:

Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh đã tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và Giấy triệu tập bị đơn ông Trần Xuân H đến trụ sở Tòa án; yêu cầu ông H phải có mặt tại trụ sở Tòa án để nghe xét xử sơ thẩm vụ án nhưng ông H vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh tiến hành xét xử vắng mặt ông H là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Bị đơn bà Nguyễn Thị P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Trần Thành N, ông Nguyễn Tấn T và bà Nguyễn Thị Thanh B có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà P, ông N, ông T và bà B.

[3] Về áp dụng pháp luật: Do giao dịch giữa các đương sự xác lập vào thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực nên Tòa án áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

[4] Bà Nguyễn Thị Thanh B là vợ hợp pháp của ông Bùi Văn C có văn bản xác nhận số tiền 250.000.000 đồng mà ông C đặt cọc cho bà P, ông H để mua nhà, đất tại huyện B là tài sản riêng của ông C, bà không có tranh chấp hay khiếu nại gì đối với số tiền đặt cọc nêu trên nên Hội đồng xét xử không xét.

Ông Trần Thành N, ông Nguyễn Tấn T là hàng thừa kế thứ nhất của ông Trần Thành M (chồng của bà P) có văn bản xác nhận không có liên quan gì đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị P với ông Bùi Văn C. Bà P có văn bản xác định việc chuyển nhượng giữa bà và ông C không có liên quan gì đến các con của bà là ông N, ông T, đồng thời, ông C cũng không có yêu cầu gì đối với ông N, ông T trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xét.

[5] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 21/03/2019, yêu cầu trả lại số tiền đặt cọc và bồi thường tiền cọc theo thỏa thuận. Hội đồng xét xử xét thấy việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu nên chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[6] Về yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

[6.1] Về hình thức của hợp đồng: Ngày 21/03/2019, bà Nguyễn Thị P và ông Trần Xuân H ký Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Bùi Văn C chuyển nhượng diện tích 174,1 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 722, tờ bản đồ số 70, tọa lạc tại xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng nêu trên thì ông Bùi Văn C (bên mua/bên nhận chuyển nhượng) sẽ thanh toán cho bà Nguyễn Thị P và ông Trần Xuân H (bên bán/bên chuyển nhượng) 02 đợt: đợt 1: ông C đặt cọc cho bà P và ông H số tiền 250.000.000 đồng và sẽ tiến hành giao kết hợp đồng công chứng trong vòng 01 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; đợt 2: ông C sẽ thanh toán hết số tiền còn lại cho bà P, ông H khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông C. Quá trình tố tụng tại Tòa án, ông C, bà P và ông H đều thừa nhận ông C có giao cho bà P, ông H số tiền cọc là 250.000.000 đồng, trong đó bà P nhận 150.000.000 đồng, ông H nhận 100.000.000 đồng. Ngoài ra, các bên chưa thực hiện thủ tục ký kết hợp đồng công chứng cũng như không có giao nhận bất kỳ khoản tiền nào khác ngoài số tiền đặt cọc trên. Do đó, Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/03/2019 thực chất là hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm đảm bảo việc giao kết và thực hiện hợp đồng. Tại khoản 1 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Đặt cọc là việc



một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng”. Do đó, hợp đồng đặt cọc giữa ông C và bà P, ông H là phù hợp với quy định của pháp luật.

[6.2] Xét lỗi dẫn đến giao dịch đặt cọc theo Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/03/2019 không thực hiện được, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 21/03/2019, bà Nguyễn Thị P và ông Trần Xuân H ký Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Bùi Văn C chuyển nhượng diện tích 174,1 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 722, tờ bản đồ số 70, tọa lạc tại xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 713755, số vào sổ cấp GCN: CH3137 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 16/12/2013 cho bà Nguyễn Thị P. Ngoài phần đất nêu trên thì các bên thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng một căn nhà cấp 4 gắn liền với thửa đất số 722, tờ bản đồ số 70 nhưng trong Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/03/2019 không có ghi nhận. Xét thấy tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng phần nhà, đất nêu trên thì chồng bà P là ông Trần Thành M đã chết vào ngày 24/02/2014 (theo Giấy chứng tử số 43/2019 ngày 28/6/2019), bà P chưa thực hiện thủ tục khai nhận di sản của ông M theo quy định của pháp luật, chưa làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời, phía ông H và bà P thừa nhận ông H có mua của bà P một phần diện tích đất trong thửa đất số 722, tờ bản đồ số 70 bằng hình thức lập vi bằng và cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi hai bên ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở chính thức thì phát hiện việc bà P chưa thực hiện thủ tục khai nhận di sản nên các bên hẹn lại sau khi thực hiện xong thủ tục trên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức. Sau khi bà P đã thực hiện thủ tục khai nhận di sản thừa kế và thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà theo quy định của pháp luật, bà P, ông H trình bày bà P đã nhiều lần yêu cầu ông C đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông C từ chối, sau đó do con bà P bệnh nặng cần tiền chữa bệnh nên bà P đã bán phần nhà đất này cho người khác. Ông H biết rõ việc bà P bán phần nhà, đất đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông C cho người khác nhưng cũng đồng ý với bà P. Lời trình bày của bà P, ông H cho rằng đã nhiều lần yêu cầu ông C đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông C từ chối không được ông C thừa nhận và bà P cũng không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho lời trình bày của mình nên bà P, ông H phải chịu hậu quả theo quy định tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Căn cứ theo tài liệu, chứng cứ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B cung cấp cho Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh theo Công văn số

2813/TAHBC ngày 05/10/2022 thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 713755, số vào sổ cấp GCN: CH3137 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 16/12/2013 cho bà Nguyễn Thị P tại phần cập nhật biến động ghi nhận: Ngày 20/09/2019, chuyển nhượng cho ông (bà) Nguyễn Ngọc Đ; địa chỉ: B ấp B, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 14/09/2022, chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T2 và vợ là bà Võ Kim N1; cùng địa chỉ tại B tổ A, ấp B, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong quá trình giải quyết vụ án thì bà P, ông H đều thừa nhận bà P đã bán phần nhà đất này cho người khác, lời khai này là phù hợp với tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập. Đồng thời, tại bản tự khai ngày 01/03/2023, bà P thừa nhận bà có vi phạm trong giao dịch đặt cọc với ông C và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C.

Tại điểm a khoản 1 Mục I của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao quy định trong trường hợp đặt cọc chỉ để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng hoặc chỉ để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng hoặc vừa để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng vừa để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng thì bên nào có lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết hoặc không được thực hiện hoặc bị vô hiệu thì phải chịu phạt cọc.

Khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 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”.

Từ những lý do nêu trên, có thể xác định lỗi dẫn đến giao dịch đặt cọc giữa ông C và bà P, ông H không thực hiện được là do lỗi của bà P, ông H. Do đó, việc ông C yêu cầu bà P, ông H bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc theo thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/03/2019 là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Xét, đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Về án phí: Bị đơn bà Nguyễn Thị P và ông Trần Xuân H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 91; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228; khoản 1 Điều 244; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 328, Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn C đối với bà Nguyễn Thị P, ông Trần Xuân H.

1.1 Hủy Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 21/03/2019 giữa bà Nguyễn Thị P, ông Trần Xuân H với ông Bùi Văn C đối với diện tích 174,1 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 722, tờ bản đồ số 70, tọa lạc tại xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị P có nghĩa vụ trả cho ông Bùi Văn C số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), trong đó gồm 150.000.000 đồng tiền đặt cọc đã nhận và bồi thường số tiền 150.000.000 đồng.

1.3. Buộc ông Trần Xuân H có nghĩa vụ trả lại cho ông Bùi Văn C số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), trong đó gồm 100.000.000 đồng tiền đặt cọc đã nhận và bồi thường số tiền 100.000.000 đồng.

Các đương sự thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án 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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị P và ông Trần Xuân H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị P phải chịu 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Xuân H phải chịu 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

H1 lại cho nguyên đơn ông Bùi Văn C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.300.000 đồng (Mười hai triệu ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2019/0002551 ngày 24/07/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

- Nơi nhận:
- TANDTP.HCM.
- VKSNDTP.HCM.
- VKSND Huyện Bình Chánh.
- Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Bình Chánh.
- Các đương sự.
- Lưu VP, HS.

T.M Hội đồng xét xử sơ thẩm  
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trương Văn Hải