

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 12
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 185/2021/DS-ST

Ngày: 26/5/2021

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 12 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Minh Ký.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Quân.

Ông Võ Văn Tốt.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thống.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Thị Yến Hòa – Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 5 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 513/2020/TLST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2020 về “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 170/2021/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 4 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 281/2021/QĐST-DS ngày 05/5/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trịnh Ngọc H, sinh năm: 1991 – có mặt.

Địa chỉ: 380/55, A, Phường 9, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vi Văn T, sinh năm: 1997 – có mặt.

Địa chỉ: 90/2, B, khu phố 3, phường Tam Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền số chứng thực 5303, quyền số 09-SCT/CK, ĐC ngày 23/9/2020 lập tại Văn phòng Công chứng Nhà Rồng, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. *Bị đơn*: Bà Bùi Thị TH, sinh năm 1980 – có mặt.

Địa chỉ: M, tổ 16, khu phố 3B, phường THH Lộc, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm: 1982 – có mặt.

Địa chỉ: Y, khu phố 3B, phường THH Lộc, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền số công chứng 008627, Quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/11/2020 lập tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Tạc).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Phan Thị Hồng HH, sinh năm: 1965 – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: P, khu phố 19, phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và bản tự khai, nguyên đơn ông Trịnh Ngọc H, có ông Vi Văn T là đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 01/4/2020, nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất đối với phần đất có diện tích ngang 4m, dài 18m, thuộc thửa đất số 296, tờ bản đồ số 12F, tọa lạc tại số 237, khu phố 3, phường THH Lộc, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá chuyển nhượng theo thỏa thuận là 1.650.000.000 đồng (Đợt 1 đặt cọc 200.000.000 đồng, đợt 2 thanh toán 800.000.000 đồng và đợt 3 thanh toán số tiền còn lại là 650.000.000 đồng. Nguyên đơn đã giao đủ tiền cọc đợt 1 cho bị đơn.

Tại thời điểm ký hợp đồng, bị đơn cam kết mảnh đất trên có thể mua bán, giao dịch được. Sau đó, nguyên đơn tìm hiểu thì được biết nhà đất trên thuộc diện quy hoạch nên không được phép mua bán, chuyển nhượng và đang trong giai đoạn xem xét thu hồi, bồi thường. Đồng thời, phần nhà đất này bị đơn không có quyền chuyển nhượng, giao dịch do bị đơn chưa được sang tên nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 01/4/2020 vô hiệu, buộc bị đơn phải trả lại số tiền cọc là 200.000.000 đồng cho nguyên đơn; Bị đơn phải trả

lãi suất chậm trả tạm tính đến ngày 24/9/2020 là 7.101.000 đồng; Buộc bị đơn phải bồi thường chi phí thuê luật sư cho nguyên đơn là 30.000.000 đồng.

Bị đơn bà Bùi Thị TH, có ông Nguyễn Văn Dũng là đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 01/4/2020 bà có ký Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất với ông H. Vào thời điểm ký hợp đồng mua bán, chủ sở hữu nhà đất là bà Phan Thị Hồng HH. Bà TH có mua bán nhà đất này với bà HH bằng vi bằng. Hiện tại, phần đất bà TH ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho ông H vẫn do bà HH đứng tên chủ sở hữu. Việc nguyên đơn cho rằng nhà đất bị quy hoạch là không có cơ sở, bằng chứng là bà HH vẫn bán cho bị đơn được bằng vi bằng có công chứng. Nay bị đơn cũng bán cho nguyên đơn bằng vi bằng nên mới ký hợp đồng đặt cọc.

Khi ông H và bà TH ký hợp đồng đặt cọc, ông H cũng biết nhà đất trên bị đơn mua bằng vi bằng của bà HH nhưng vẫn đồng ý mua lại. 01 tháng sau đến ngày thanh toán tiền để công chứng vi bằng thì ông H không có tiền để mua nhà nữa. Vì vậy, nay ông H có yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 01/4/2020, bà TH không đồng ý. Do lỗi hoàn toàn thuộc về ông H khi ông H không tiếp tục mua nữa nên số tiền bà TH đã nhận là 200.000.000 đồng, bà TH sẽ không có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông H vì số tiền nhận cọc của ông H, bà TH đã đi đặt cọc mua bán đất ở nơi khác và đến ngày bà TH phải giao tiền cho người khác, bà TH không có tiền giao nên bà TH cũng mất cọc. Trong hợp đồng đặt cọc ngày 01/4/2020 có ghi nếu ông H không mua sẽ bị mất 100% tiền cọc. Về các yêu cầu buộc bà TH trả tiền lãi và tiền chi phí ông H thuê Luật sư, bà TH không đồng ý.

Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phan Thị Hồng HH trình bày: Trước đây bà có ký vi bằng chuyển nhượng phần đất có diện tích 4x18 tại một phần thửa đất số 296, tờ bản đồ số 12F, tọa lạc tại số 237, khu phố 3, phường THH Lộc, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà TH. Tuy nhiên, sau đó bà và bà TH đã hủy vi bằng này. Nay bà xác định không liên quan đến tranh chấp giữa ông H và bà TH và bà vẫn là chủ sử dụng, sở hữu nhà đất nêu trên.

Tại phiên tòa:

Bên nguyên đơn trình bày: Khi nguyên đơn ký hợp đồng đặt cọc đã biết bị đơn chưa phải là chủ sở hữu nhưng vẫn ký vì bị đơn cam kết sẽ làm thủ tục cho nguyên đơn đứng tên chủ sở hữu được. Tuy nhiên, sau đó nguyên đơn có liên hệ cơ

quan nhà nước để xin phép sửa chữa, xây dựng thì không được và bị đơn cũng chưa hoàn tất thủ tục sang tên cho bị đơn. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 01/4/2020 vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được, không sang tên, tách thửa được, buộc bị đơn trả lại 200.000.000 đồng cho nguyên đơn; yêu cầu bị đơn chịu lãi chậm trả trên số tiền đặt cọc tính đến ngày 26/5/2021 theo mức lãi suất 9%/năm là 19.084.932 đồng; nguyên đơn rút lại yêu cầu buộc bị đơn phải trả chi phí thuê Luật sư.

Bên bị đơn trình bày: Không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì nguyên đơn biết nhà đất trên do bị đơn mua bằng vi bằng của bà HH nhưng vẫn đồng ý mua lại và không thực hiện theo thỏa thuận nên sẽ mất cọc. Khi ký hợp đồng đặt cọc, bị đơn có cho nguyên đơn xem vi bằng mua bán với bà HH nên bà mua sao cũng bán vậy cho nguyên đơn và cam kết sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho nguyên đơn bằng công chứng vi bằng. Do nguyên đơn không mua nữa nên bị đơn cũng phải mất cọc cho người khác. Sau đó vi bằng giữa bị đơn và bà HH cũng đã hủy vào ngày 20/7/2020.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phan Thị Hồng HH có đơn xin vắng mặt và giữ nguyên ý kiến như trong bản tự khai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án, thông qua việc kiểm sát thụ lý, lập hồ sơ vụ án và kiểm sát trực tiếp tại phiên tòa, Viện kiểm sát nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký: đúng trình tự, thủ tục pháp luật tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu vắng mặt.

- Về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 01/4/2020 là vô hiệu. Do hợp đồng vô hiệu nên bị đơn phải trả cho nguyên đơn 200.000.000 đồng đã nhận. Về yêu

cầu tính lãi chậm trả trên số tiền cọc không có căn cứ nên không được chấp nhận. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu buộc bị đơn trả tiền chi phí thuê Luật sư do nguyên đơn rút yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với bị đơn vô hiệu. Đây là quan hệ pháp luật tranh chấp về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bị đơn cư trú tại Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh và đối tượng của Hợp đồng là nhà đất tọa lạc tại Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26 và điểm a Khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về thủ tục tố tụng:

Ông Vi Văn T và ông Nguyễn Văn Dũng tham gia tố tụng theo sự ủy quyền của đương sự, việc ủy quyền là hợp lệ nên chấp nhận.

Bà Phan Thị Hồng HH có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Căn cứ theo quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 227 và Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đương sự nêu trên.

3. Về yêu cầu của đương sự:

3.1. Về yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và trả lại tiền cọc:

Căn cứ theo Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 01/4/2020 được ký giữa bà Bùi Thị TH (bên bán) và ông Trịnh Ngọc H (bên mua) có nội dung:

“Điều 1. Bất động sản được mua bán, chuyển nhượng như sau:

1.1. Đặc điểm BĐS được mua bán là nhà ở, đất ở tọa lạc tại số 237, khu phố 3, phường THH Lộc, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh; Thửa đất số 296, tờ bản đồ 12F, tại phường THH Lộc, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Diện tích: Diện tích khuôn viên: 4×18 . Tổng giá trị: 1.650.000.000 đồng. Giá này cố định không thay đổi trong trường hợp giá cả BĐS của thị trường lên hay xuống.

Điều 2. Phương thức thanh toán:

Đợt 1: 200.000.000 đồng.

Đợt 2: 800.000.000 đồng.

Đợt 3: 650.000.000 đồng.

Điều 3: Quyền, nghĩa vụ các bên: ...Nếu bên mua đổi ý không mua thì sẽ mất số tiền đã đặt cọc cho bên bán.

...Hôm nay, ngày 01/4/2020 đã nhận số tiền đặt cọc đợt 1 là: 200.000.000 đồng”.

Căn cứ vào lời khai và sự thừa nhận của các đương sự thể hiện nguyên đơn đã đặt cọc 200.000.000 đồng cho bị đơn và bị đơn đã nhận đủ số tiền này.

Căn cứ theo Văn bản số 747/CNQ12-LT ngày 20/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 12 thể hiện không có thông tin về thửa đất số 296 mà chỉ có thông tin đối với thửa đất số 296-5, tờ bản đồ 12F, phường THH Lộc, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận số 8423 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 12/8/2004 cho ông Hồ Văn Trai và bà Huỳnh Kiều Yên, đã được cập nhật biến động sang cho bà Phan Thị Hồng HH ngày 02/7/2018.

Như vậy, việc bị đơn ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất với nguyên đơn là không phù hợp với quy định của pháp luật; nguyên đơn cũng biết bị đơn không phải là chủ sử dụng, sở hữu nhà đất theo quy định của pháp luật nhưng vẫn ký hợp đồng đặt cọc là cũng có lỗi. Thửa đất số 296 với diện tích $72m^2$ các bên ghi trong hợp đồng không tồn tại trong thực tế mà chỉ có thửa đất số 296-5 với diện tích $258,2m^2$; Đồng thời trong hợp đồng các bên có ghi địa chỉ nhà đất tại số 237, khu phố 3, phường THH Lộc, Quận 12 nhưng theo Giấy chứng nhận số 8423, căn nhà này có diện tích $162,3m^2$ và toàn bộ nhà đất này đều do bà HH đứng tên chủ sở hữu, sử dụng chứ không phải đứng tên bị đơn. Vì vậy, bị đơn không có quyền thực hiện các giao dịch liên quan đến phần nhà đất trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 01/4/2020 là vô hiệu.

Do hợp đồng vô hiệu nên bị đơn có trách nhiệm hoàn trả số tiền đã nhận là 200.000.000 đồng cho nguyên đơn. Bị đơn cho rằng do nguyên đơn không mua nhà đất trên nên bà cũng đã phải đền cho người mua khác số tiền bà nhận cọc nên không trả cọc cho nguyên đơn là không phù hợp với quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử không xem xét về việc bồi thường thiệt hại khi tuyên hợp đồng vô hiệu do thực tế nguyên đơn và bị đơn chưa tiến hành việc bàn giao nhà đất, thiệt hại thực tế chưa xảy ra.

3.2. Về yêu cầu tính lãi suất chậm trả: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán lãi chậm trả là 19.084.932 đồng tính theo lãi suất 9%/năm đối với số tiền đã đặt cọc. Xét thấy, khi hợp đồng vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, đồng thời các bên không có thỏa thuận gì khác nên việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lãi chậm trả đối với số tiền đặt cọc tính đến ngày xét xử sơ thẩm là không phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. Việc tính lãi chậm trả sẽ được thực hiện trong giai đoạn thi hành án theo quy định của pháp luật.

3.3. Về yêu cầu trả tiền chi phí thuê luật sư: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền chi phí thuê Luật sư là 30.000.000 đồng nhưng tại phiên tòa nguyên đơn rút lại yêu cầu này nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu trên.

4. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận một phần nên nguyên đơn không phải chịu án phí đối với phần được chấp nhận nhưng phải chịu án phí đối với phần không được chấp nhận; bị đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định tại Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 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.

5. Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 144, Khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các điều 116, 117, 118, 122, 131, 357 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Luật phí, lệ phí năm 2015;

Căn cứ Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 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;

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Ngọc H.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất lập ngày 01/4/2020 giữa bà Bùi Thị TH và ông Trịnh Ngọc H vô hiệu.

Buộc bà Bùi Thị TH phải trả lại cho ông Trịnh Ngọc H số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Ngọc H về việc yêu cầu bà Bùi Thị TH trả lãi chậm trả trên số tiền đặt cọc tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 19.084.932 (mười chín triệu không trăm tám mươi tư nghìn chín trăm ba mươi hai) đồng.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu buộc bà Bùi Thị TH trả chi phí thuê Luật sư do ông Trịnh Ngọc H rút lại yêu cầu.

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000 (mười triệu) đồng, bà Bùi Thị TH chịu.

- Án phí dân sự sơ thẩm là 954.247 (chín trăm năm mươi tư nghìn hai trăm bốn mươi bảy) đồng ông Trịnh Ngọc H chịu, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.742.020 (mười triệu bảy trăm bốn mươi hai nghìn lẻ hai mươi) đồng, theo biên lai thu tiền án phí lệ phí Tòa án số AA/2019/0105237 ngày 13/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông H được nhận lại số tiền chênh lệch là 9.787.773 (chín triệu bảy trăm tám mươi bảy nghìn bảy trăm bảy mươi ba) đồng.

5. Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu thi hành án:

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, người phải thi hành án có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu 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.

6. Quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- VKSND Quận 12;
- Chi cục THADS Quận 12;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Minh Ký