

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÌNH CHÁNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 272/2022/DS-ST

Ngày: 15-7-2022

V/v tranh chấp về 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,
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thùy**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Nguyễn Thị Nguyên**

2. Bà **Trần Thị Nga**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Ngọc Thọ** – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa: Ông **Đông Văn Nam** – Kiểm sát viên.

Vào ngày 15 tháng 7 năm 2022 tại phòng xử án, Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 319/2020/TLST-DS ngày 07 tháng 7 năm 2020 về việc “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 154/2022/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 5 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 142/2022/QĐST-DS ngày 15 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Hà Văn C**, sinh năm: 1972

Địa chỉ: phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Nguyễn Thanh N**, sinh năm: 1967

Địa chỉ: phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Bị đơn: Bà **Phạm Thị Ngọc Q**, sinh năm: 1981

Địa chỉ: phường B, Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Hoàng Thị H**, sinh năm: 1973

Địa chỉ: phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông N có mặt tại phiên tòa; bà Q vắng mặt không lý do, bà H có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 24/6/2020 của nguyên đơn ông Hà Văn C và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Hà Văn C là Nguyễn Thanh N trình bày:

Vào ngày 04 tháng 12 năm 2018 ông Hà Văn C có đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) cho bà Phạm Thị Ngọc Q để hai bên thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích 160 m² thuộc thửa 419, tờ bản đồ số 48, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 2.050.000.000 đồng (hai tỷ không trăm năm mươi triệu đồng) theo hợp đồng đặt cọc ngày 04/12/2018 được ký giữa ông C và bà Q. Cùng ngày, bà Q đã nhận đủ số tiền đặt cọc nêu trên.

Theo thỏa thuận của hai bên tại hợp đồng đặt cọc ngày 04/12/2018 thì bà Q phải hoàn tất thủ tục ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng tách thửa sang tên đất thổ cư và hoàn thành việc đóng thuế cho ông C theo quy định thì ông C sẽ giao hết số tiền còn lại là 1.850.000.000 đồng (một tỷ tám trăm năm mươi triệu đồng) vào ngày 04/02/2019, có thể gia hạn thêm 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày 04/02/2019. Nếu trong thời hạn nêu trên bà Q không C chứng sang tên cho ông C thì bà Q sẽ đền cọc gấp đôi số tiền mà bà Q nhận của ông C là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Từ khi ký hợp đồng đặt cọc đến nay thì bà Q đã vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận, không ra công chứng sang tên tách thửa đối với phần đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng nên ông đại diện ông C yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 04/12/2018 được ký giữa ông C với bà Q, yêu cầu bà Q phải trả cho ông C số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng, phạt cọc 200.000.000 đồng và tiền lãi của số tiền 400.000.000 đồng từ ngày 04/02/2019 đến ngày 04/6/2020 với lãi suất là 1,2%/tháng là 76.800.000 đồng. Tổng cộng là 476.800.000 đồng (bốn trăm bảy mươi sáu triệu tám trăm nghìn đồng).

Ngày 18/4/2022 ông Hà Văn C có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bà Phạm Thị Ngọc Q phải trả số tiền lãi phát sinh theo quy định của nhà nước, cụ thể là 400.000.000 đồng x 1,2% x 16 tháng = 76.800.000 đồng (bảy mươi sáu triệu tám trăm nghìn đồng). Ông C vẫn giữ nguyên yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 04/12/2018 giữa ông C và bà Q, yêu cầu bà Q trả cho ông C số tiền cọc đã nhận 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa, ông đại diện ông C xác định khi ký hợp đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận mua đất nông nghiệp của bà Q là 160m², bà Q có trách nhiệm lên

thổ cư cho ông C, chứ không phải thỏa thuận mua đất thổ cư ngay từ đầu. Đồng thời, ông thừa nhận hợp đồng đặt cọc giữa ông C và bà Q là vô hiệu theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên ông C vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện nêu trên và không có ý kiến yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Phạm Thị Ngọc Q vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản tự khai ngày 14/7/2020 và 30/10/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị H trình bày:

Ông Hà Văn C là chồng của bà, việc giao dịch thực hiện hợp đồng đặt cọc giữa ông Hà Văn C với bà Phạm Thị Ngọc Q bà có chứng kiến và biết rõ sự việc. Số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) là tài sản chung của bà và ông Công. Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông C đối với bà Q, yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 04/12/2018 được ký giữa ông C với bà Q, yêu cầu bà Q trả lại cho bà và ông C số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng, phạt cọc 200.000.000 đồng và tiền lãi của số tiền 400.000.000 đồng từ ngày 04/02/2019 đến ngày 04/6/2020 với lãi suất là 1,2%/tháng là 76.800.000 đồng. Tổng cộng là 476.800.000 đồng (bốn trăm bảy mươi sáu triệu tám trăm nghìn đồng).

Do bà bận công việc gia đình nên bà đề nghị Tòa án tiến hành giải quyết vụ án vắng mặt bà, bà cam kết, không thắc mắc, khiếu nại gì về việc vắng mặt của mình.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 131, 408 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 04/12/2018 được ký giữa ông C với bà Q; buộc bà Q phải trả cho ông C số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng); không chấp nhận yêu cầu của ông C buộc bà Q chịu phạt cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Về án phí: Nguyên đơn chịu án phí đối với phần không được Tòa án chấp nhận; Bị đơn chịu án phí đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

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 và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Hà Văn C khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà đối với bà Phạm Thị Ngọc Q. Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự liên quan đến bất động sản trên địa bàn huyện Bình Chánh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị H có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bà H là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho bị đơn bà Phạm Thị Ngọc Q nhưng bà Q vẫn không đến Tòa tham gia tố tụng nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bà Q là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Do giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn được thực hiện vào thời điểm Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực, nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

[4] Bà Q đã nhận được thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nêu rõ yêu cầu của ông C nhưng bà Q vẫn không đến Tòa trình bày ý kiến, tham dự các buổi hòa giải, xét xử theo quy định mà vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án theo những chứng cứ đã thu thập được trong hồ sơ vụ án.

[5] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự thì có cơ sở xác định vào ngày 04/12/2018 ông Hà Văn C và bà Phạm Thị Ngọc Q có ký hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo việc bà Q sẽ chuyển nhượng phần đất có diện tích 160m² thuộc thửa 419, tờ bản đồ số 48, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh cho ông C với giá 2.050.000.000 đồng (hai tỷ không trăm năm mươi triệu đồng), ông C đã đặt cọc cho bà Q số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

[6] Khoản 1 Điều 328 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 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*”.

[7] Việc đặt cọc giữa ông C và bà Q nhằm mục đích giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[8] Căn cứ vào vi bằng ngày 04/12/2018 do Văn Phòng thừa phát lại Quận 10 lập và biên bản giao nhận tiền giữa bà Q và ông C đã ghi nhận hành vi giao nhận tiền giữa ông Hà Văn C với bà Phạm Thị Ngọc Q số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

[9] Như vậy việc ông C đã giao cho bà Q số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) theo hợp đồng đặt cọc ngày 04/12/2018 là có cơ sở.

[10] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 620611 được cập nhật biến động ngày 21/10/2014 thể hiện một phần thửa đất 419 có 999m² đã chuyển mục đích sử dụng thành đất ở nông thôn (không được tách thửa khi chưa đảm bảo được hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và kết nối, đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật hiện hữu theo quy định tại Quyết định số 19/2009/QĐ-UBND ngày 25 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) và 274,4m² là đất nông nghiệp. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thừa nhận hai bên thỏa thuận chuyển nhượng phần đất nông nghiệp trong giấy chứng nhận nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà bà Q được cấp. Do đó nội dung của hợp đồng đặt cọc lập ngày 04/12/2018 để đảm bảo cho điều không thể thực hiện, không phù hợp với quy định của pháp luật nên hợp đồng đặt cọc đã vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117 và Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015.

[11] Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, căn cứ điều khoản 1 và 2 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 “1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”. Vậy, bà Q có trách nhiệm trả lại cho ông C số tiền đã nhận là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

[12] Xét lỗi để xảy ra hợp đồng vô hiệu, các bên đều có trách nhiệm cung cấp thông tin và tìm hiểu thông tin khi ký hợp đồng. Nghĩa vụ của người nhận nhận chuyển nhượng là tìm hiểu tính pháp lý của lô đất mình nhận chuyển nhượng, mặt khác, tại bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà nguyên đơn cung cấp cho Tòa thì nguyên đơn đã biết và phải biết về nội dung pháp lý của lô đất dự định nhận chuyển nhượng thể hiện tại giấy chứng nhận, nguyên đơn có quyền từ chối đặt cọc nhưng nguyên đơn vẫn đồng ý giao kết hợp đồng đặt cọc. Bị đơn biết về tình trạng pháp lý của lô đất nhưng vẫn giao kết hợp đồng. Như vậy, lỗi để dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu là do cả hai bên và mức độ lỗi là ngang nhau, do vậy, không bên nào phải bồi thường bên nào.

[13] Đối với số tiền lãi 76.800.000 đồng (bảy mươi sáu triệu tám trăm nghìn đồng) nguyên đơn đã rút yêu cầu, việc rút yêu cầu này là tự nguyện, không trái luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[14] Bà Hoàng Thị H là vợ của ông Hà Văn C xác nhận số tiền cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) mà ông C giao cho bà Q là tài sản chung của ông C và bà Hoa.

[15] Do đó bà Phạm Thị Ngọc Q có trách nhiệm trả cho ông Hà Văn C và bà Hoàng Thị H số tiền cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Hội đồng xét xử không chấp yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn.

[16] Bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[17] Từ những lý lẽ đã viện dẫn trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, Hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 04/12/2018 giữa ông Hà Văn C với bà Phạm Thị Ngọc Q, buộc bà Phạm Thị Ngọc Q có trách nhiệm hoàn trả cho ông Hà Văn C số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

[18] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần không được chấp nhận và bị đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 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. Cụ thể, ông Hà Văn C chịu 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, bà Phạm Thị Ngọc Q chịu 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 khoản 3 Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 123, khoản 1 và khoản 2 Điều 131, khoản 1 Điều 328, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết số 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hà Văn C.

1.1. Hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 04/12/2018 giữa bà Phạm Thị Ngọc Q và ông Hà Văn C đối với phần đất có diện tích 160m² thuộc thửa 419, tờ bản đồ số 48, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh do bị vô hiệu.

1.2. Buộc bà Phạm Thị Ngọc Q có trách nhiệm trả cho ông Hà Văn C và bà Hoàng Thị H số tiền cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng)

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Hà Văn C về việc yêu cầu bà Phạm Thị Ngọc Q bồi thường cọc với số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

1.4. Đình chỉ yêu cầu trả tiền lãi với số tiền 76.800.000 đồng (bảy mươi sáu triệu tám trăm nghìn đồng) của ông Hà Văn C đối với bà Phạm Thị Ngọc Quỳnh.

2. Về án phí:

2.1. Ông Hà Văn C chịu 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 11.536.000 đồng (mười một triệu năm trăm ba mươi sáu nghìn đồng) mà ông C đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0079700 ngày 06/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông C được nhận lại số tiền chênh lệch là 1.536.000 đồng (một triệu năm trăm ba mươi sáu nghìn đồng).

2.2. Bà Phạm Thị Ngọc Q chịu 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

5. 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.

Nơi nhận:

- TAND TP. HCM;
- VKSND H. BC;
- Chi cục THADS H.BC;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, VT.

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

Nguyễn Thị Thùy

