

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
QUẬN GÒ VẤP  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 64/2022/DS-ST  
Ngày 30-03-2022  
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán  
nhà và hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN GÒ VẤP, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Hoàng Linh

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Võ Thị Mai

Bà Trương Thị Hồng Phương

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Khánh- Thư ký Tòa án nhân dân  
quận Gò Vấp

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp tham gia phiên tòa:** Bà  
Nguyễn Thị Thanh Bình- Kiểm sát viên.

Ngày 30/03/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Gò Vấp xét xử sơ thẩm  
công khai vụ án thụ lý số 492/2020/TLST-DS ngày 13 tháng 11 năm 2020 về  
tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ  
án ra xét xử số 09/2022/QĐXXST-DSST ngày 08 tháng 02 năm 2022 giữa các  
đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị U; Địa chỉ: 176/24 S, phường 4, quận G, Thành  
phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hữu M là người đại diện theo ủy  
quyền (văn bản ủy quyền ngày 13/03/2021); Địa chỉ: 764/38 Phạm Văn Chiêu,  
phường 13, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh

Bị đơn: Ông Nguyễn M; Địa chỉ: 134/23 T, phường 9, quận N, Thành phố  
Hồ Chí Minh

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Tại đơn khởi kiện ngày 11/9/2019 và các biên bản làm việc tại Tòa án,  
nguyên đơn và người đại diện trình bày:** Ngày 7/6/2019, nguyên đơn và bị đơn  
ký hợp đồng mua bán căn nhà căn nhà 89/6 Phạm Ngũ Lão, phường 7, quận Gò  
Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh, giá chuyển nhượng là 2.180.000.000 đồng. Ngay  
sau khi ký hợp đồng, nguyên đơn đã đặt cọc 100.000.000 đồng để bảo đảm việc  
giao kết hợp đồng mua bán. Đôi bên thỏa thuận thời gian bắt đầu làm thủ tục

mua bán sang tên chủ quyền từ ngày 7/6/2019 đến 7/7/2019. Tuy nhiên sau khi thanh toán tiền đặt cọc, nguyên đơn phát hiện tại thời điểm ký hợp đồng mua bán ngày 7/6/2019, bị đơn không có quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất địa chỉ 89/6 Phạm Ngũ Lão, phường 7, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 20/8/2019, ông Minh mới được UBND quận Gò Vấp cập nhật quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Như vậy, ngay từ thời điểm giao kết hợp đồng, ông Minh đã có hành vi lừa dối về tình trạng pháp lý của nhà đất chuyển nhượng. Ông Minh không có quyền định đoạt với nhà đất 89/6 Phạm Ngũ Lão, phường 7, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì vậy, để bảo vệ quyền lợi hợp pháp, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán ngày 7/6/2019 vô hiệu, buộc bị đơn hoàn trả tiền cọc 100.000.000 đồng. Nguyên đơn không yêu cầu phạt cọc và bồi thường thiệt hại.

Nguyên đơn chỉ yêu cầu cá nhân ông Minh phải hoàn trả tiền cọc, không yêu cầu vợ ông Minh liên đới chịu trách nhiệm.

Tại phiên tòa, nguyên đơn có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt và đơn trình bày ý kiến giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

**Ý kiến của bị đơn:** Ngày 7/6/2019, nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng mua bán căn nhà căn nhà 89/6 Phạm Ngũ Lão, phường 7, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh, giá chuyển nhượng là 2.180.000.000 đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng, nguyên đơn đã đặt cọc 100.000.000 đồng để bảo đảm việc giao kết hợp đồng mua bán. Bị đơn xác định có đầy đủ quyền để thực hiện việc giao kết hợp đồng mua bán nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, bị đơn vắng mặt

Đại diện VKSND quận Gò Vấp tham gia phiên tòa phát biểu:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về xác định thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định tư cách pháp lý và mối quan hệ của những người tham gia tố tụng; thực hiện việc gửi các văn bản tố tụng, hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, nguyên đơn đã thực hiện đúng quy định tại Điều 70, Điều 71 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; bị đơn không thực hiện đúng quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án: Căn cứ Hợp đồng mua bán nhà ngày 07/6/2019, ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn, cùng phần trình bày của đương sự xác định ông Minh và bà U có ký kết hợp đồng mua bán căn nhà số 89/6 Phạm Ngũ Lão,

phường 7, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh và nguyên đơn có giao cho bị đơn tiền đặt cọc 100.000.000 đồng.

Xét: Hợp đồng mua bán nhà ngày 07/6/2019 có nội dung: bị đơn là chủ sở hữu của căn nhà chuyển nhượng. Bị đơn là người tiến hành nộp hồ sơ và thông báo cho nguyên đơn thời gian ký hợp đồng mua bán công chứng, thời gian thực hiện từ ngày 07/6/2019 đến 7/7/2019. Bản chất đây là hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn giao cho bị đơn 100.000.000 đồng tiền cọc để bảo đảm giao kết hợp đồng mua bán và chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào công văn số 1199/CNGV ngày 13/5/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Gò Vấp thể hiện: ngày 09/7/2019, bị đơn mới ký hợp đồng nhận chuyển nhượng nhà và đất địa chỉ 89/6 Phạm Ngũ Lão, phường 7, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh từ bên bán ông Võ Văn Dũng, bà Trần Thị Kim Loan. Đến ngày 20/8/2019, ông Minh mới đăng ký thay đổi trên Giấy chứng nhận. Như vậy, có cơ sở xác định việc không thể hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của bị đơn.

Căn cứ Khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải hoàn trả tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng. Nguyên đơn không yêu cầu bị đơn chịu phạt cọc nên không xem xét.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp.

[ 2] Về thủ tục tố tụng: Toà án đã triệu tập hợp lệ bị đơn đến tham gia phiên toà vào ngày 08/03/2022 và ngày 30/03/2022 nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do. Nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Toà án vẫn tiến hành phiên toà theo quy định của pháp luật.

[3] Về các yêu cầu của đương sự:

***Xem xét yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng có tiêu đề “ hợp đồng mua bán nhà” ngày 7/6/2019 vô hiệu, buộc bị đơn hoàn trả tiền cọc 100.000.000 đồng, HĐXX thấy:***

*Xét hợp đồng ngày 07/06/2019 do nguyên đơn và bị đơn ký kết:* Nguyên đơn và bị đơn cùng xác nhận có ký kết hợp đồng có tiêu đề “ Hợp đồng mua bán nhà ” ngày 07/6/2019, thực chất nội dung của hợp đồng là hợp đồng đặt cọc: nguyên đơn giao cho bị đơn 100.000.000 đồng tiền cọc để bảo đảm giao kết hợp đồng mua bán và chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn là người tiến hành

nộp hồ sơ và thông báo cho nguyên đơn thời gian ký hợp đồng mua bán công chứng, thời gian thực hiện từ ngày 07/6/2019 đến 7/7/2019.

Căn cứ vào công văn số 1199/CNGV ngày 13/5/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Gò Vấp, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1265/2002 ngày 13/6/2002 do UBND quận Gò Vấp cấp, nội dung thay đổi cập nhật ngày 28/9/2019, thể hiện: ngày 09/7/2019, bị đơn ký hợp đồng nhận chuyển nhượng nhà và đất địa chỉ 89/6 Phạm Ngũ Lão, phường 7, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh từ bên bán ông Võ Văn Dũng, bà Trần Thị Kim Loan và ngày 20/8/2019, bị đơn mới đăng ký thay đổi chủ sở hữu trên Giấy chứng nhận. Như vậy, có cơ sở xác định việc tại thời điểm ký hợp đồng ngày 07/6/2019, bị đơn không có quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất địa chỉ 89/6 Phạm Ngũ Lão, phường 7, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh

Căn cứ điểm d Khoản 1 Điều 10 và điểm a Khoản 1 Điều 118 Luật nhà ở năm 2014 quy định: “ Điều 10. Quyền của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở: 1. Đối với chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì có các quyền sau đây: d) Bán, chuyển nhượng hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở”. HĐXX xác định hợp đồng ngày 07/6/2019 ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn vi phạm quy định pháp luật. Căn cứ Điều 123 Bộ luật dân sự 2015, HĐXX tuyên bố hợp đồng ngày 07/06/2019 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.

Áp dụng Khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015: “ 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”, HĐXX chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải hoàn trả 100.000.000 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Nguyên đơn không yêu cầu phạt cọc và bồi thường thiệt hại, nên HĐXX không xem xét

Đối với phần phát biểu ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp về việc giải quyết vụ án, HĐXX thấy: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp đã phân tích đúng nội dung của vụ án và đưa ra ý kiến về việc giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 203, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 123, Khoản 2 Điều 131, Điều 357, của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm d Khoản 1 Điều 10, điểm a Khoản 1 Điều 118 Luật nhà ở năm 2014;

Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Tuyên bố hợp đồng có tiêu đề “Hợp đồng mua bán nhà” ngày 07/6/2019 ký kết giữ nguyên đơn bà Trần Thị U và bị đơn ông Nguyễn M vô hiệu toàn bộ.

2. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị U: Buộc bị đơn ông Nguyễn M phải trả bà Trần Thị U tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 (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.

3. Án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng), ông Nguyễn M phải nộp.

Hoàn tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) cho bà Trần Thị U theo hai biên lai thu số 0042347 ngày 29/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 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 của Luật thi hành án dân sự.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận

- TAND Tp.HCM
- VKSND Q.Gò Vấp
- THA DS Q.Gò Vấp
- Đương sự
- Lưu

**Nguyễn Hoàng Linh**