

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 3208/2022/DS-ST
Ngày: 24/8/2022
*V/v “Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc chuyển nhượng nhà đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lệ Thủy

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà Nguyễn Thị Hương

2/ Bà Phan Thị Mai Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Trí - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trần Đức Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 426/2021/TLST-DS ngày 26 tháng 5 năm 2021, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5168/2022/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Ông Võ Anh N - sinh năm 1986

Thường trú: khu phố V, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Có người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Trung K - sinh năm 1974

Địa chỉ: Khu phố A, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh
(có đơn yêu cầu vắng mặt)

(Văn bản ủy quyền có số công chứng xxxxxx, quyền số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 05/4/2021)

2/ Bị đơn: Ông Nguyễn Tấn T1 - sinh năm 1986 (vắng mặt)

Bà Lê Thị T2 - sinh năm 1991 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Nhà không số, phường T3, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lưu Anh T4 - sinh năm 1976

Thường trú: khu phố V, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Có người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Trung K - sinh năm 1974

Địa chỉ: Khu phố A, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

(có đơn yêu cầu vắng mặt)

(Văn bản ủy quyền có số công chứng xxxxxxxx, quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 08/4/2022)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 11/5/2021, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 12/5/2021 và lời trình bày của đại diện nguyên đơn trong quá trình tham gia tố tụng:

Ngày 18/11/2020 ông N cùng với ông Nguyễn Tấn T1, bà Lê Thị T2 đã ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng nhà đất đối với nhà không số, phường T3, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc thì ông N đặt cọc cho ông T1, bà T2 số tiền 50.000.000 đồng và trong thời hạn 30 ngày hai bên sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên. Nguồn gốc nhà không số, phường T3, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh là do ông T1, bà T2 nhận chuyển nhượng từ người chủ cũ và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thực hiện hợp đồng, ông N đã giao số tiền đặt cọc cho ông T1, bà T2 cùng ngày 18/11/2020. Tuy nhiên, ông T1, bà T2 không thực hiện đúng cam kết, không ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với ông N và tránh mặt cho đến nay. Ông N cũng đã tìm kiếm ông T1, bà T2 nhưng không biết ông T1, bà T2 cư trú ở đâu.

ông N có vợ là bà Lưu Anh T4, số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng là tài sản chung của vợ chồng ông.

Do đó, nay ông N khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18/11/2020 và ông Nguyễn Tấn T1, bà Lê Thị T2 trả lại cho vợ chồng ông số tiền đặt cọc đã nhận là 50.000.000 đồng. Đồng thời, ông N rút lại yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu phạt cọc với số tiền là 100.000.000 đồng.

* Bà Lưu Anh T4 có người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng trình bày:

Bà Lưu Anh T4 biết rõ sự việc đặt cọc chuyển nhượng nhà đất này và số tiền 50.000.000 đồng dùng để đặt cọc chuyển nhượng nhà đất là tài sản chung của ông N với bà Thy. Bà Lưu Anh T4 đồng ý với ý kiến của ông Võ Anh N và không có ý kiến gì khác.

Ngày 22/8/2022, ông Lê Trung K- đại diện theo ủy quyền của ông Võ Anh N, bà Lưu Anh T4 có đơn yêu cầu vắng mặt tại phiên tòa.

Ông Nguyễn Tấn T1, bà Lê Thị T2 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và giấy triệu tập tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử. Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và đình chỉ đối với phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đã rút.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Đây là tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất nên căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Nhà đất các bên thỏa thuận giao kết hợp đồng đặt cọc tọa lạc tại phường T3, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Anh N, bà Lưu Anh T4 có đơn yêu cầu vắng mặt; ông Nguyễn Tấn T1, bà Lê Thị T2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự.

[3] Xét việc ông Võ Anh N rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc ông Nguyễn Tấn T1, bà Lê Thị T2 trả số tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng là phù hợp, không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Anh N, đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Anh N đối với yêu cầu buộc ông Nguyễn Tấn T1, bà Lê Thị T2 trả số tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 .

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 50.000.000 đồng:

Bị đơn ông Nguyễn Tấn T1, bà Lê Thị T2 đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng không đến Tòa, không có lời khai, không cung cấp tài liệu chứng cứ để xác nhận hoặc phản bác yêu cầu của nguyên đơn. Do đó căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do phía nguyên đơn cung cấp có cơ sở xác định ngày 18/11/2020 ông N cùng với ông Nguyễn Tấn T1, bà Lê Thị T2 đã ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng nhà đất đối với nhà không số, phường T3, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Thỏa thuận trong vòng 30 ngày sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng.

Căn cứ nội dung thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 18/11/2020 thì đây là giao dịch bảo đảm được quy định tại khoản 1 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 về việc các bên cam kết để ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đối với nhà không số, phường T3, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 18/11/2020. ông N đã giao số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng.

Theo nguyên đơn trình bày thì khi ký hợp đồng đặt cọc thì nhà đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, ông T1, bà T2 chỉ có giấy tờ chuyển nhượng viết tay với người sử dụng nhà đất trước đó. Các bên cam kết ký hợp đồng chuyển nhượng trong vòng 30 ngày cũng chỉ bằng hình thức viết tay với nhau mà không thể công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật được.

Xét thấy, thỏa thuận này của các bên là không phù hợp với quy định tại Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, nay đã quá thời hạn 30 ngày kể từ ngày thỏa thuận nhưng giao dịch của các bên không thực hiện được. ông N, bà T4 cùng thống nhất ý kiến số tiền đặt cọc đã giao cho ông T1, bà T2 là tài sản chung của vợ chồng ông N, bà T4. Vì những lý do trên nên nay nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18/11/2020, ông T1 bà T2 trả lại số tiền đặt cọc đã nhận 50.000.000 triệu đồng cho ông N, bà T4 là có cơ sở chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng. Ông Võ Anh N tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của ông Võ Anh N được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Tấn T1, bà Lê Thị T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc là 300.000 đồng và án phí có giá ngạch đối với số tiền phải trả lại cho ông N, bà T4 là 2.500.000 đồng. Hoàn tiền tạm ứng án phí cho ông Võ Anh N.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 217, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 khoản 3 Điều 228, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014;
- Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;
- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014;
- Căn cứ Luật Phí và Lệ phí 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Anh N:

- Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất đối với nhà không sổ, phường T3, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh được lập ngày 18/11/2020 giữa ông Võ Anh N và ông Nguyễn Tấn T1, bà Lê Thị T2.

- Buộc ông Nguyễn Tấn T1, bà Lê Thị T2 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Võ Anh N, bà Lưu Anh T4 số tiền đặt cọc đã nhận là 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày ông Võ Anh N, bà Lưu Anh T4 có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn Tấn T1, bà Lê Thị T2 còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2/ Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Anh N đối với yêu cầu buộc ông Nguyễn Tấn T1, bà Lê Thị T2 trả số tiền phạt cọc là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

3/ Về chi phí tố tụng: Ông Võ Anh N tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 (hai triệu) đồng. Ông Võ Anh N đã nộp đủ số tiền này.

4/ Án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Tấn T1, bà Lê Thị T2 phải nộp 2.800.000 (hai triệu tám trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho ông Võ Anh N số tiền tạm ứng án phí 4.050.000 (bốn triệu không trăm năm mươi ngàn) đồng, ông Võ Anh N đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0059222 ngày 25/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức.

5/ Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được 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 năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND TP. Thủ Đức;
- Chi cục THADS TP. Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(đã ký)

Nguyễn Thị Lệ Thủy