TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN LONG THÀNH** **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 13/2023/DS–ST
Ngày: 26/4/2023
Về việc '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 LONG THÀNH, TỈNH ĐỒNG NAI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán–Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thùy Trang

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Lưu Đức Chung.

2/ Ông Nguyễn Ngọc Nam.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dung – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Lê Trọng Minh – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 225/2022/TLST–DS ngày 12 tháng 10 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2023/QĐXXST–DS ngày 24 tháng 3 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 339/2023/QĐST–DS ngày 10/4/2023, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Ông Nguyễn Trọng C, sinh năm 1990.

Địa chỉ thường trú: 737/42 Lạc Long Quân, phường 10, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hà Mạnh C (Văn bản ủy quyền ngày 22/3/2022).

Địa chỉ liên hệ: 58/9A, khu phố 4, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh.

2/ *Bị đơn:* Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Nam.

Địa chỉ trụ sở: Số 7 đường 45, phường An Khánh, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Nam: Ông Đỗ Bá T, sinh năm 1985.

Địa chỉ thường trú: Số 29, đường D3, KDC Mega Ruby, tổ 9, khu phố 2, phường Phú Hữu, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: 40 Tân Lập 2, tổ 3, khu phố 3, phường Hiệp Phú, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

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

– Ông Đỗ Bá T, sinh năm 1985.

Địa chỉ thường trú: Số 29, đường D3, KDC Mega Ruby, tổ 9, khu phố 2, phường Phú Hữu, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: 40 Tân Lập 2, tổ 3, khu phố 3, phường Hiệp Phú, thành phố Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh.

– Ông Trần Quang T, sinh năm 1985

Địa chỉ: B1007 Chung cư The Eastern, đường Liên Phường, phường Phú Hữu, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông C có mặt; Ông T vắng mặt; Ông T1 vắng mặt – Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản về việc không tiến hành hòa giải được và lời khai tiếp theo tại phiên tòa ông Hà Mạnh C là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Ngày 17/04/2021, ông Nguyễn Trọng C và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Nam ký kết thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 4.186,9m^2, thửa đất số 35, tờ bản đồ số 18 xã Phước Bình, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 526657, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Đỗ Bá T là người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Nam vào ngày 29/06/2015. Mọi giao dịch thỏa thuận đều thông qua ông Đỗ Bá T.

Theo nội dung của thỏa thuận đặt cọc ngày 17/4/2021, tổng giá trị nhận chuyển nhượng thửa đất số 35, tờ bản đồ số 18 xã Phước Bình, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai là 7.000.000.000 đồng (bảy tỷ đồng), phương thức thanh toán như sau:

Thanh toán lần 1: Đặt cọc 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng).

Thanh toán lần 2: Trong thời hạn 45 ngày, kể từ ngày đặt cọc, Công ty Cổ phần Đại Nam phải hoàn thành việc tách thửa đất số 35, tờ bản đồ số 18 xã Phước Bình, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai cho nguyên đơn và nguyên đơn sẽ thanh toán cho Công ty Cổ phần Đại Nam số tiền còn lại là 6.300.000.000 đồng (sáu tỷ ba trăm triệu đồng).

Quá trình thực hiện thỏa thuận đặt cọc, vào ngày 17/4/2021, ông Nguyễn Trọng C đặt cọc 700.000.000 đồng cho Công ty Cổ phần Đại Nam, thể hiện tại Phiếu thu ngày 17/4/2021 của Công ty Đại Nam.

Tuy nhiên, hết thời hạn 45 ngày kể từ ngày nguyên đơn thanh toán tiền đặt cọc cho Công ty Cổ phần Đại Nam, nhưng Công ty Cổ phần Đại Nam vẫn không tiến hành tách thửa đất số 35, tờ bản đồ số 18 xã Phước Bình, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai cho nguyên đơn theo nội thỏa thuận tại Thỏa thuận đặt cọc ngày 17/4/2021. Nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ yêu cầu Công

ty Cổ phần Đại Nam tiến hành tách thửa theo thỏa thuận đặt cọc ngày 17/4/2021, nhưng không nhận được phản hồi từ Công ty Đại Nam.

Do Công ty Cổ phần Đại Nam đã vi phạm cam kết tại Thỏa thuận đặt cọc ngày 17/04/2021 nên ông C khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc Công ty Cổ phần Đại Nam tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc theo Thỏa thuận đặt cọc ngày 17/04/2021, được ký kết giữa ông Nguyễn Trọng C và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Nam đối với diện tích đất 4186,9m^2 thuộc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 18 xã Phước Bình, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 526657, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Đỗ Bá T vào ngày 29/06/2015. Cụ thể là yêu cầu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Nam ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật diện tích đất nêu trên cho ông Nguyễn Trọng C.

Ngày 16/02/2022, ông Nguyễn Trọng C nộp đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đại Nam và được Tòa án thụ lý. Ông C thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

– Yêu cầu hủy Thỏa thuận đặt cọc ngày 17/4/2021, được ký kết giữa ông Nguyễn Trọng C và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Nam để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 4186,90m^2 thuộc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 18 xã Phước Bình, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 526657, cấp ngày 29/6/2015;

– Buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Nam trả lại tiền cọc đã nhận là 700.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 700.000.000 đồng. Tổng cộng, số tiền Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Nam phải trả cho ông Nguyễn Trọng C là 1.400.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông C thay đổi yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn, Ông C yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng (thỏa thuận) đặt cọc ngày 17/4/2021, được ký kết giữa ông Nguyễn Trọng C và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Nam là vô hiệu; Buộc Công ty Cổ phần Đại Nam trả lại tiền cọc đã nhận là 700.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 700.000.000 đồng. Tổng cộng, số tiền Công ty Cổ phần Đại Nam phải trả cho ông Nguyễn Trọng C là 1.400.000.000 đồng; Ông C không yêu cầu lãi suất. Đối với hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, ông C đã được Hội đồng xét xử giải thích, nhưng ông C vẫn không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

*** Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quang T trình bày:**

Ông là nhân viên của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Nam từ tháng 4/2019. Đến tháng 8/2019, ông được ông Đỗ Bá T là Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Nam ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 20/8/2019) để ký các hợp đồng đặt cọc, phiếu thu, phiếu báo có thu tiền với khách hàng.

Liên quan đến thửa đất số 35, tờ bản đồ số 18 xã Phước Bình, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, ông được ông Thành chỉ đạo ký thỏa thuận đặt

cọc với khách hàng Nguyễn Trọng C do số tiền đặt cọc 700.000.000 đồng đã được chuyển vào tài khoản của ông Đỗ Bá T và được ông Thành xác nhận. Các việc diễn ra sau đó có liên quan đến hợp đồng đặt cọc này, ông đều thực hiện theo sự chỉ đạo của ông Thành. Do chỉ là người làm công hưởng lương tại Công ty nên ông thực hiện theo các yêu cầu, chỉ đạo từ ông Thành đưa ra cho các công việc liên quan đến Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Nam.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trọng C, ông không có ý kiến, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Trong vụ án này, ông không có yêu cầu độc lập.

Đối với bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Nam, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Nam vẫn vắng mặt không có lý do nên không có lời khai tại Tòa án.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Bá T, đã được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, nhưng ông Thành vẫn vắng mặt không có lý do nên không có lời khai tại Tòa án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quang T đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Bá T không chấp hành quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Đề nghị về việc giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 17/4/2021, được ký kết giữa nguyên đơn và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Nam là vô hiệu; Buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Nam trả lại tiền cọc đã nhận là 700.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 700.000.000 đồng. Tổng cộng, số tiền Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Nam phải trả cho ông Nguyễn Trọng C là 1.400.000.000 đồng, không xem xét về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, về lãi suất do nguyên đơn không yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH VỤ ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

– *Về quan hệ pháp luật:* Theo đơn khởi kiện ông Nguyễn Trọng C yêu cầu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Nam trả lại tiền cọc đã nhận là 700.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 700.000.000 đồng. Hội đồng xét xử có cơ sở xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

– *Về thẩm quyền giải quyết:* Nguyên đơn tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn về thửa đất số 35, tờ bản đồ

số 18 xã Phước Bình, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai theo quy định tại Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi có trụ sở chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Nam theo địa chỉ được ghi trong hợp đồng (thỏa thuận) đặt cọc ngày 17/4/2021 thì được coi là "đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú, làm việc hoặc nơi có trụ sở"; Tại Công văn số 1224/ĐKKD–T6 ngày 28/02/2023, Phòng Đăng ký Kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cung cấp: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Nam có địa chỉ trụ sở chính tại số 7 đường 45, khu phố 3, phường An Khánh, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh và hiện nay Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Nam chưa đăng ký giải thể; Và qua xác minh tại Ủy ban nhân dân phường An Khánh, thể hiện Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Nam không còn hoạt động tại địa chỉ số 7 đường 45, khu phố 3, phường An Khánh, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Nam thay đổi nơi có trụ sở nhưng không thông báo cho nguyên đơn biết về nơi có trụ sở mới theo quy định tại Nghị Quyết số 04/2017/NQ–HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội Đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, khoản 3 Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 277 Bộ luật Dân sự năm 2015, thì được coi là cố tình giấu địa chỉ và Tòa án tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung.

Đối với bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Nam, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Bá T đã được tống đạt hợp lệ các văn bản bản tố tụng, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, nhưng Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Nam, ông Đỗ Bá T vẫn không đến tòa để cung cấp các tài liệu, chứng cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp của mình và vắng mặt tại phiên tòa không có lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ Nghị Quyết số 04/2017/NQ–HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội Đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Khoản 3 Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 277 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2, 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, giải quyết vụ án theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Nam, ông Đỗ Bá T.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quang T, đã được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, nhưng ông Thắng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt ông tại phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt ông Thắng.

[2] Về nội dung vụ án:

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Trọng C có thay đổi về yêu cầu khởi kiện đối với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Nam. Cụ thể ông C yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng (thỏa thuận) đặt cọc ngày 17/4/2021 là vô hiệu. Căn cứ khoản 2 Điều 71; Khoản 4 Điều 70; Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử xét thấy việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của ông C

không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu nên cần chấp nhận yêu cầu thay đổi yêu cầu khởi kiện của ông C là có cơ sở.

– Xét về hình thức của hợp đồng đặt cọc: Hợp đồng đặt cọc ngày 17/4/2021, được ký kết giữa ông Nguyễn Trọng C và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Nam. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên tham gia ký kết đều đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích của thỏa thuận không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, hình thức của hợp đồng đặt cọc phù hợp với quy định tại Điều 119 của Bộ luật Dân sự.

Xét về nội dung của hợp đồng đặt cọc: Nguyên đơn và bị đơn ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 4.186,9m^2 thuộc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 18 xã Phước Bình, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai–Chi nhánh Long Thành cung cấp về nguồn gốc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 18 xã Phước Bình, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, tại Phiếu cung cấp thông tin số 1860/CCTT–VPĐK.LT–TTLT ngày 14/4/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai–Chi nhánh Long Thành cung cấp: Thửa đất số 35, tờ bản đồ số 18 xã Phước Bình, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai đã được cập nhật biến động trên trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 526657 cho ông Đỗ Bá T, có diện tích 4.186,9m^2. Đến ngày 13/10/2020, ông Đỗ Bá T cùng vợ là bà Nguyễn Thị M đã ký kết tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 35 trên cho bà Nguyễn Thị Thìn. Ngày 24/10/2020, đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai–Chi nhánh Long Thành cập nhật biến động trên trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 526657 cho bà Nguyễn Thị Thìn.

Hội đồng xét xử xét thấy: Thửa đất số 35, tờ bản đồ số 18 xã Phước Bình, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai không còn thuộc quyền quản lý, sử dụng của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Nam kể từ tháng 10/2020 (ông Đỗ Bá T là người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Nam), nhưng đến ngày 17/4/2021, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Nam vẫn ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 17/4/2021 với ông Nguyễn Trọng C để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 35 trên là vi phạm Điều 188 của Luật Đất đai; Điểm c khoản 1 Điều 117; Điều 122 của Bộ luật Dân sự. Ngoài ra, khi tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc, bị đơn đã lừa dối, nhằm làm cho nguyên đơn hiểu sai lệch về đối tượng của giao dịch, cụ thể làm cho nguyên đơn hiểu bị đơn là người quản lý, sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 35 trên. Do đó, có đủ cơ sở xác định hợp đồng đặt cọc ngày 17/4/2021 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 35, tờ bản đồ số 18 xã Phước Bình, huyện Long Thành, được ký kết giữa ông Nguyễn Trọng C và Công ty Cổ Phần Tập đoàn Đại Nam là vô hiệu do bị lừa dối, không đủ điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 127, điểm c khoản 1 Điều 117 của Bộ luật Dân sự, lỗi hoàn toàn thuộc về bị đơn, bị đơn làm cho hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu. Do đó, căn cứ Điều 328; Điểm c khoản

1 Điều 117; Điều 122; Điều 363 của Bộ luật Dân sự; 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, cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi của ông Nguyễn Trọng C đối với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Nam, tuyên bố hợp đồng (thỏa thuận) đặt cọc ngày 17/4/2021, được ký kết giữa ông Nguyễn Trọng C và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Nam là vô hiệu toàn bộ; Buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Nam trả lại cho ông Nguyễn Trọng C số tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 700.000.000 đồng như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 17/4/2021, ông C không yêu cầu lãi suất nên không xét. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã giải thích cho ông C về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự, nhưng ông C vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét về hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định của pháp luật và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

– Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện chịu 264.000 đồng tiền thu thập tài liệu chứng cứ (đã nộp xong) nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên cần buộc bị đơn chịu 54.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; Trả lại nguyên đơn 27.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005575 ngày 13/4/2022 (số tiền thu 300.000 đồng), biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009046 ngày 16/02/2023 (số tiền thu 27.000.000 đồng) của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 228; Điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228; Khoản 2 Điều 71; Khoản 4 Điều 70; Điều 244; Điều 266; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 119; Điểm c khoản 1 Điều 117; Điều 122; Điều 328; Điều 363; Điều 357; Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 của Luật Đất Đai năm 2013;

Căn cứ Nghị Quyết số 01/2003/NQ–HĐTP ngày 16/4/2003; Nghị Quyết số 04/2017/NQ–HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội Đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điểm a khoản 1 Điều 13 của Nghị Quyết số 01/2019/NQ–HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trọng C đối với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Nam về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 17/4/2021, được ký kết giữa ông Nguyễn Trọng C và Công ty Tập đoàn Đại Nam vô hiệu toàn bộ.

Buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Nam trả lại cho ông Nguyễn Trọng C số tiền cọc là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng). Tổng cộng, số tiền Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Nam phải trả cho ông Nguyễn Trọng C là 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng).

Kể từ ngày ông Nguyễn Trọng C có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Nam không trả số tiền nêu trên hoặc trả không đầy đủ, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Nam còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự; được bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung Luật thi hành án dân dự 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 và 9 Luật thi hành án dân sự và Điều 7a, 7b Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

– Về tiền thu thập tài liệu chứng cứ: nguyên đơn tự nguyện chịu 264.000 đồng tiền thu thập tài liệu chứng cứ (đã nộp xong) nên ghi nhận.

2/ Về án phí: Buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Nam chịu 54.000.000 đồng (năm mươi bốn triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm; Trả lại ông Nguyễn Trọng C 27.300.000 đồng (hai mươi bảy triệu ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005575 ngày 13/4/2022 (số tiền thu 300.000 đồng), biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009046 ngày 16/02/2023 (số tiền thu 27.000.000 đồng) của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành.

3/ Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Viện KSND huyện Long Thành;
- Chi cục THADS huyện Long Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Ngọc Thùy Trang