TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN HÓC MÔN** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 745/2024/DS-ST
Ngày: 16-9-2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÓC MÔN-THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thuý Nga.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Văn Đẹp;

2. Ông Phạm Văn Chính.

-*Thư ký phiên toà*: Bà Phạm Thị Thân- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn tham gia phiên tòa:* Bà Bùi Thị Thu - Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 476/2022/TLST-DS ngày 22 tháng 11 năm 2022 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 440/2024/QĐST-DS ngày 26 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 332/2024/QĐST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Ngô Văn N, sinh năm 1991(có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: 84 Thôn 2, xã Đa Kia, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước

2. *Bị đơn*: Ông Trịnh Hoài P, sinh năm 1989 (vắng mặt).

Địa chỉ: A ấp E, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

Ông Nguyễn Đức B, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh.

Tạm trú: 433B/1 tổ B, ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15 tháng 9 năm 2022 và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn nguyên đơn Ngô Văn N trình bày:

Do quen biết với người bạn, ông được giới thiệu gặp Trịnh Hoài P để mua đất. Ngày 26/5/2020 ông và ông Trịnh Hoài P có ký kết hợp đồng đặt cọc nhận

chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 543 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An với diện tích 649m^2. Ông P có đưa cho ông xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tên Nguyễn Thị P1 có địa chỉ tại 212 V, phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh, ông P nói đã mua lại thửa đất này từ bà P1 bằng giấy viết tay và giao đủ tiền, cam kết với ông là bà P1 sẽ ký hợp đồng công chứng sang tên cho ông N, nên ông tin tưởng và ký hợp đồng đặt cọc, giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng, ông giao trước cho ông P số tiền 20.000.000 đồng, vào ngày 30//5/2020, 09/6/2020, 22/6/2020 và 22/6/2020 ông giao tiếp cho ông P lần lượt số tiền 30.000.000 đồng, 50.000.000 đồng, 55.000.000 đồng, 55.000.000 đồng và sau đó ông P yêu cầu chuyển khoản và những khoản chi khác thêm 30.000.000 đồng. Tổng số tiền ông đã giao cho ông P là 240.000.000 đồng. Sau đó, nhiều lần yêu cầu ông P tiến hành thủ tục chuyển nhượng tiếp nhưng ông P trốn tránh kéo dài 03 năm, ông nhiều lần liên lạc và đến nhà ông P nhưng ông P trốn tránh không tiếp tục chuyển nhượng đất cũng như không trả lại số tiền đã nhận của tôi. Nay ông yêu cầu ông Trịnh Hoài P có nghĩa vụ trả lại cho ông số tiền 240.000.000 đồng.

Đối với bị đơn Trịnh Hoài P, đã được Tòa án Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải. Tuy nhiên, ông P không có mặt. Nên Tòa án lập biên bản ghi nhận ý kiến của nguyên đơn. Bà T phải chịu hậu quả do không có mặt và không giao nộp chứng cứ chứng minh thì Tòa án giải quyết vụ việc theo những chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ việc theo khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

Đối với ông Nguyễn Đức B là người có quyền lợi liên quan trong vụ án trình bày: ông nhận chuyển nhượng thửa đất 543 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An từ năm 2022, ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện ông đã xây nhà quản lý sử dụng ổn định đến nay, ông không liên quan và cũng không biết gì về vụ việc giữa ông P và ông N, ông xin vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải và xét xử của Tòa án

- *Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh*:

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Về thẩm quyền thụ lý vụ án: Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn.Về thời hạn chuẩn bị xét xử: Vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử vi phạm quy định tại điểm a khoản 1 Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như trong quá trình giải quyết nguyên đơn, đã thực hiện đúng theo quy định tại Điều 70 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.Bị đơn chưa thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký đúng quy định.

+ Về nội dung: Căn cứ Điều 127,131 Bộ luật Dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu.

Buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền 240.000.000 đồng. Bị đơn phải chịu án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng:

1.1 Xét về sự vắng mặt của các đương sự:

Nguyên đơn ông Ngô Văn N có đơn xin xét xử vắng mặt được viết và nộp tại Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn hợp lệ. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan xin vắng mặt. Bị đơn, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng. người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng các đương sự.

1.2 Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp:

Nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn ông Ngô Văn N và ông Trịnh Hoài P được thực hiện ngày 26/5/2020, yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ trả lại số tiền cọc 240.000.000 đồng. Đây là tranh chấp dân sự hợp đồng đặt cọc về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nên giao dịch dân sự là "Tranh chấp Hợp đồng đặc cọc quyền sử dụng đất". Phần đất tranh chấp tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Hai bên có biên nhận nhận tiền được lập, có chữ ký của các bên ông N và ông P, nhưng bị đơn Trịnh Hoài P có địa chỉ tại A ấp E, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn theo khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự là phù hợp.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của Ngô Văn N yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông với ông P, yêu cầu ông P phải trả lại số tiền đặt cọc cho là 240.000.000 đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng:

2.1 Xét giá trị pháp lý của hợp đồng đặt cọc giữa các bên thấy rằng: Căn cứ vào tài liệu do nguyên đơn cung cấp: Ông N và ông P thỏa thuận ông P chuyển nhượng cho ông N phần đất diện tích 65,2m^2; Giấy nhận cọc giữa các bên được lập vào ngày 26/5/2020, có chữ ký giữa các bên về hình thức hợp đồng không đúng theo quy định của pháp luật, không được công chứng chứng thực, có giấy nhận tiền. Theo tài liệu do nguyên đơn cung cấp "Giấy hợp đồng" ngày 04/9/2020 có chữ ký và tên ông Trịnh Hoài P thể hiện: "... Hôm nay, ngày 04/9/2020 tôi viết giấy hẹn này với anh Ngô Văn N, tôi có nhận của anh N số tiền 240.000.000 đồng do trục trặc trong công việc nên anh N không làm nữa và muốn nhận lại số tiền..tôi hứa trong vòng 2n trước 10h ngày 06/9/2020 tôi sẽ trả lại số tiền tôi đã nhận cho anh Ngô Văn N. Nếu sai tôi xin chịu mọi hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật...". Ngoài ra, nội dung của "Tờ cam kết" ngày 06/10/2022 có chữ ký tên của ông Trịnh Hoài P thể hiện: "... Do trước đó tôi có lừa và chiếm đoạt số tiền 240.000.000 đồng của anh N. Nội dung: "..tôi không phải chủ đất và không có liên quan gì đến thửa đất mà tôi đã bán cho anh N. Tôi

cam đoan sẽ trả lại số tiền của anh N lại đàng hoàng và đấy đủ..Tôi cam kết trong 03 tháng sẽ hoàn trả lại tất cả số tiền...", trong nội dung của Tờ cam kết còn thể hiện số tiền trả theo thời gian nhất định đến ngày 06/01/2023. Tuy nhiên, ông P không thực hiện đúng như đã cam kết. Mặt khác; thửa đất 543 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An thực tế là của bà Nguyễn Thị P1 đã chuyển nhượng, tặng cho qua nhiều người và người nhận chuyển nhượng đang quản lý, sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng năm 2022 đến nay là ông Nguyễn Đức B, ông B cho rằng ông nhận chuyển nhượng hiện xây nhà sử dụng ổn định từ năm 2022 đến nay, ông không liên quan gì đến việc giữa ông N và ông P. Điều này, phù hợp với những nội dung thể hiện trong tờ cam kết, ông P thừa nhận ông không phải là chủ đất. Do đó, giao dịch giữa dân sự đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Văn N và ông Trịnh Hoài P là giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối. Cần buộc ông Trịnh Hoài P trả lại cho ông Ngô Văn N số tiền 240.000.000 đồng là phù hợp.

2.2 Tại biên bản xem xét thẩm định tại chổ ngày 02/8/2024 do Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa tỉnh Long An lập theo Quyết định ủy thác thu thập chứng cứ số 1159/2024/QĐ-UTTA ngày 09/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn thể hiện: Thửa đất 543 tờ bản đồ số 6 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An mà ông N xác định là phần đất mà ông P chỉ đất cho ông N có số nhà D tổ B, ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An có tài sản trên đất gồm: Nhà cấp 4, có kết cấu móng cột đà bê tông cốt thép, tường xây gạch không tô, nền gạch men, mái tol thiếc, S gồ thép.Mái che trước mái tole thiếc Sà gồ thép, nền dán gạch 01 phần tường xây gạch, cửa thiếc.... do ông Nguyễn Đức B là chủ sử dụng, quản lý do nhận chuyển nhượng vào tháng 01/2022..." phù hợp với nội dung công văn phúc đáp số 3198/CN.VPĐKĐĐ-HHM của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Long An (kèm theo tài liệu chuyển nhượng). Thực tế, thửa đất số 543 tờ bản đồ số 6 nêu trên hiện do ông Nguyễn Đức B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CS 12423 ngày 17/01/2022 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp.

2.3 Từ những phân tích trên, xác định ông P có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất nêu trên với ông N, ông P đã được Tòa án tống đạt, niêm yết thủ tục cho ông Trịnh Hoài P hợp lệ; thông báo thụ lý vụ án, thông báo phiên hòa giải và tiếp cận công khai chứng cứ, thông báo kết quả tiếp cận công khai chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do. Do đó, không tiến hành hòa giải được ông N và ông P. Căn cứ Khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 quy định: "*Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc*". Như vậy, đương sự đã từ bỏ quyền chứng minh của mình và phải chấp nhận theo những chứng cứ do phía nguyên đơn đưa ra có nghĩa vụ thanh toán cho ông N số tiền là 240.000.000đ (hai trăm bốn mươi triệu) đồng.

[3] Về án phí, chi phí tố tụng: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/NQQH14 ngày 30-12-2016 của Quốc Hội ông P phải thanh toán cho ông N số tiền cọc 240.000.000 đồng. Do đó phải chịu án phí

có giá ngạch. Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, ông N đã nộp tạm ứng. Do yêu cầu của ông N được chấp nhận nên ông P phải thanh toán lại cho ông N số tiền 10.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điều 39; 147 Điều 227; 228 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/NQQH14 ngày 30-12-2016 của Quốc Hội.

Căn cứ Điều 127, Điều 131, Điều 328 Bộ luật Dân sự;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn N đối với ông Trịnh Hoài P về "Hợp đồng đặt cọc".

2. Hợp đồng đặt cọc ngày 26/5/2020 giữa ông Ngô Văn N với ông Trịnh Hoài P vô hiệu.

3. Buộc ông Trịnh Hoài P có nghĩa vụ thanh toán cho ông Ngô Văn N số tiền 240.000.000đ (hai trăm bốn mươi triệu đồng).

4 Về án phí và chi phí tố tụng:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trịnh Hoài P phải chịu 12.000.000 đ (mười hai triệu) đồng. Ông Ngô Văn N không phải chịu án phí. Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Hóc Môn hoàn trả cho ông Ngô Văn N số tiền 6.000.000đ (sáu triệu) đồng tạm nộp theo biên lai thu số AA/2022/0015362 ngày 22 tháng 11 năm 2022.

- Chi phí tố tụng: Ông Trịnh Hoài P phải thanh toán lại cho ông Ngô Văn N số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chổ là 10.000.000 đ (mười triệu) đồng.

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 lãi suất quy định tại Khoản 2, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015

(Thi hành tại Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền).

5. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này lên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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:
- VKSND. Tp HCM;
- CC THADS. H HM;
- Phòng KTNV. TATp HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Nguyễn Thị Thúy Nga