TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 445/2019/DS-ST
Ngày: 08-10-2019
V/v 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 QUẬN TÂN BÌNH - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Tuấn Nhu

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đỗ Tiến Bình

2. Ông Nguyễn Việt Dũng

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Đài Trang, Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình.

Ngày 08 tháng 10 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 70/2019/TLST-DS ngày 25 tháng 01 năm 2019 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 163/2019/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng L, năm sinh 1964; Địa chỉ: Số 4/4 đường B, Phường A, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đinh Quốc T, năm sinh 1973; Địa chỉ: Tầng 5B, số 70 đường P, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

(Theo giấy ủy quyền ngày 24 tháng 12 năm 2018).

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần Địa ốc Đ; Địa chỉ: Số 39A đường S, Phường U, Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Phùng Thanh Quốc T, năm sinh 1993; Chức danh: Giám đốc.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Ngô Trọng H, năm sinh 1990; Địa chỉ: Số 9A đường Q, Phường R, Quận W, Thành phố Hồ Chí Minh (Xin vắng mặt).

(Theo giấy ủy quyền ngày 08 tháng 3 năm 2019).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Bùi Thị Lê M, năm sinh 1975; Địa chỉ: Số 45 đường D, phường X, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đinh Quốc T, năm sinh 1973; Địa chỉ: Tầng 5B, số 70 đường P, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

(Theo giấy ủy quyền ngày 24 tháng 12 năm 2018).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng L có ông Đinh Quốc T trình bày: Ngày 17/10/2018, ông Nguyễn Hoàng L và Công ty Cổ phần Địa ốc Đ ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó ông L nhận chuyển nhượng mã sản phẩm B4, diện tích 129,36m^2, thửa đất số 1376, tờ bản đồ số 12 với giá 1.552.320.000 đồng thuộc dự án Phú Mỹ Residence tại phường Tân F, thị xã I, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và ông L đã thanh toán cho Công ty Cổ phần Địa ốc Đ số tiền 100.000.000 đồng nhưng sau khi tìm hiểu sự việc, ông L được biết trước đó, Công ty Cổ phần Địa ốc Đ chỉ mua bán đặt cọc với ông Nguyễn Anh T1 vào ngày 07/9/2018 và ông Nguyễn Anh T1 cũng không phải là người có quyền sở hữu về quyền sử dụng đất nêu trên. Thực chất ông Nguyễn Anh T1 chỉ là người nhận ủy quyền của gia đình hộ ông Trần U.

Nay ông Nguyễn Hoàng L khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc ký ngày 17/10/2018 với Công ty Cổ phần Địa ốc Đ là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và yêu cầu Công ty Cổ phần Địa ốc Đ có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Hoàng L số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng.

Bị đơn Công ty Cổ phần Địa ốc Đ có ông Ngô Trọng H là người đại diện hợp pháp trình bày: Ngày 17/10/2018, Công ty Cổ phần Địa ốc Đ và ông Nguyễn Hoàng L ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó ông L nhận chuyển nhượng mã sản phẩm B4, diện tích 129,36m^2, thửa đất số 1376, tờ bản đồ số 12 với giá 1.552.320.000 đồng thuộc dự án Phú Mỹ Residence tại phường Tân F, thị xã I, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và ông L đã thanh toán được 100.000.000 đồng. Số tiền còn lại sẽ thanh toán tiếp sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng Công chứng. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì ông L cũng biết phần diện tích đất nêu trên thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Địa ốc Đ và đang trong quá trình làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi Công ty Cổ phần Địa ốc Đ được cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã nhiều lần thông báo với ông L để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán số tiền còn lại nhưng ông L không hợp tác. Nay ông L yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì Công ty Cổ phần Địa ốc Đ không đồng ý và yêu cầu ông L tiếp tục thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán số tiền còn lại mà hai bên đã thỏa thuận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Lê M có ông Đinh Quốc T là người đại diện hợp pháp trình bày: Bà Minh thống nhất với yêu cầu của ông Nguyễn Hoàng L.

Tại phiên tòa;

Ông Đinh Quốc T, người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Hoàng L xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và ý kiến đã trình bày.

Ông Đinh Quốc T, người đại diện hợp pháp của bà Bùi Thị Lê M xác định thống nhất với ý kiến của ông L.

Ông Ngô Trọng H, người đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần Địa ốc Đ có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Xét ông Nguyễn Hoàng L yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty Cổ phần Địa ốc Đ. Hội đồng xét xử xét thấy đây là tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền: Xét Công ty Cổ phần Địa ốc Đ có địa chỉ tại số 39A đường S, Phường U, Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, ông Nguyễn Hoàng L khởi kiện Công ty Cổ phần Địa ốc Đ tại Tòa án nhân dân quận Tân Bình là đúng quy định của pháp luật.

[3] Xét ông Ngô Trọng H, người đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần Địa ốc Đ có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ yêu cầu khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để xét xử vắng mặt ông H là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét ông Nguyễn Hoàng L yêu cầu hủy hợp đặt cọc nguyên tắc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/10/2018 với Công ty Cổ phần Địa ốc Đ. Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện phần diện tích đất mà Công ty Cổ phần Địa ốc Đ chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng L có nguồn gốc của thửa đất số 1376, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại phường Tân F, thị xã I, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc quyền sở hữu của ông Trần Phúc theo 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: CS05636 ngày 19/7/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông Trần Phúc. Sau đó ông U ủy quyền cho ông Nguyễn Anh T1 thực hiện quyền chuyển nhượng liên quan đến thửa đất. Ngày 07/9/2018, ông Nguyễn Anh T1 ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty Cổ phần Địa ốc Đ, theo đó ông Nguyễn Anh T1 cam kết sẽ chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Địa ốc Đ với toàn bộ 48 thửa đất có tổng diện tích 7711m^2, trong đó có thửa đất của ông Phúc, sau đó được Công ty Cổ phần Địa ốc Đ phân lô tách thửa và chuyển nhượng cho ông L được ký hiệu số mã nền B04 nhưng thửa đất và diện tích lại thuộc thửa đất của ông U. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Anh T1 và Công ty Cổ phần Địa ốc Đ chưa hoàn thành, đất chưa thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Công ty Cổ phần Địa ốc Đ nhưng Công ty Cổ phần Địa ốc Đ lại đặt cọc cho ông Nguyễn Hoàng L là vi phạm vào điều cấm của pháp luật dẫn đến hợp đồng đặt cọc giữa hai bên là vô hiệu do chưa thỏa mãn điều kiện về mặt chủ thể.

[5] Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng L và Công ty Cổ phần Địa ốc Đ thì hai bên đều có lỗi, vì khi thực hiện giao dịch thì phần diện tích đất chưa thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Công ty Cổ phần Địa ốc Đ nhưng vẫn đặt cọc để chuyển nhương cho ông L. Ông L cũng biết nguồn gốc đất là của ông Trần Phúc và cũng mới ký hợp đồng đặt cọc với Công ty Cổ phần Địa ốc Đ nhưng ông L vẫn ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng thì lỗi cũng thuộc về ông L. Do đó, ông L và Công ty Cổ phần Địa ốc Đ đều phải chịu hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu. Tuy nhiên ông L và Công ty Cổ phần Địa ốc Đ chỉ mới ký hợp đồng đặt cọc nên chưa gây hậu quả cho nhau mà chỉ trả lại cho nhau những gì đã nhận, theo thỏa thuận thì ông L đã thanh toán cho Công ty Cổ phần Địa ốc Đ số tiền 100.000.000 đồng được thể hiện tại phiếu thu ngày 17/10/2018 của Công ty Cổ phần Địa ốc Đ. Như đã nhận định ở trên, hợp đồng đặt cọc để ký hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và Công ty Cổ phần Địa ốc Đ là vô hiệu thì Công ty Cổ phần Địa ốc Đ có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền 100.000.000 đồng đã nhận của ông L. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng L là có cơ sở chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần Địa ốc Đ phải chịu án phí trên yêu cầu của ông Nguyễn Hoàng L được chấp nhận. Ông Nguyễn Hoàng L được hoàn lại tiền tạm ứng án phí.

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 68, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 122 và Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Áp dụng Luật phí, lệ phí 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng L.

1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc để ký hợp đồng nguyên tắc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc dự án Phú Mỹ Residence tại khu phố Ông Trịnh, phường Tân F, thị xã I, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 17/10/2018 giữa ông Nguyễn Hoàng L và Công ty Cổ phần Địa ốc Đ là vô hiệu.

2. Buộc Công ty Cổ phần Địa ốc Đ có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng cho ông Nguyễn Hoàng L ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần Địa ốc Đ phải chịu án phí 5.000.000 (Năm triệu) đồng.

Ông Nguyễn Hoàng L được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí là 2.500.000 (Hai triệu năm trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0037804 ngày 15/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Ông Nguyễn Hoàng L và bà Bùi Thị Lê M được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Công ty Cổ phần Địa ốc Đ được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc Tòa án niêm yết hợp lệ bản án.

Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình;
- Chi cục THA dân sự quận Tân Bình;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Võ Tuấn Nhu