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: 230/2023/DS-ST
Ngày: 28-6-2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà

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 Nguyễn Xuân Thảo

2. Bà Phạm Thị Lan

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Vũ Thị Thu Thủy, Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Gấm - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 6 năm 2023 tại Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 219/2020/TLST-DS ngày 28 tháng 5 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà sản" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 140/2023/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 4 năm 2023 và quyết định hoãn phiên tòa số 145/2023/QĐST-DS ngày 31 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đoàn Văn Đ, năm sinh 1959; Địa chỉ thường trú: Số 175 đường V, khu phố 4, phường H, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Võ Văn H, năm sinh 1972 và bà Nguyễn Thị Băng T, ngày sinh 1974; Cùng địa chỉ thường trú: Số 154/8A đường K, phường Đ1, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh; Cùng địa chỉ tạm trú: Số 50 đường Số 5, cư xá B, Phường R, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông Đoàn Văn Đ xin vắng mặt tại phiên tòa).

(Ông Võ Văn H và bà Nguyễn Thị Băng T vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11/5/2020, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 13/8/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ trình bày: Ngày 01/3/2019, ông ký hợp đồng đặt cọc với ông Võ Văn H, bà Nguyễn Thị Băng T để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 221 tờ bản đồ số 2, diện tích 78,8m^2 tại địa chỉ số 65/12 đường G, Phường I, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 3.550.000.000 đồng theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 33378/2001 ngày 31/12/2001 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đăng ký thay đổi ngày 29/10/2013 và ngày 07/3/2015. Ông đã thanh toán cho ông H, bà T số tiền 3.000.000.000 đồng và thời hạn thực hiện các thủ tục chuyển nhượng sang tên là ba tháng kể từ ngày 01/3/2019. Tuy nhiên kể từ ngày ông H, bà T nhận tiền đến nay đã quá thời hạn giao kết giữa hai bên nhưng ông H, bà T không thực hiện nghĩa vụ cam kết theo hợp đồng đặt cọc. Ông đã nhiều lần yêu cầu ông H, bà T thực hiện nhưng ông H, bà T không hợp tác, trốn tránh. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 01/3/2019 giữa ông với ông H, bà T và yêu cầu ông H, bà T có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông số tiền 3.000.000.000 đồng và bồi thường tương đương số tiền đặc cọc 3.000.000.000 đồng, tổng số tiền là 6.000.000.000 đồng.

Bị đơn ông H và bà T vắng mặt không có lý do trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án, đồng thời không có ý kiến bằng văn bản gửi cho Tòa án nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi Tòa án thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa, Thẩm phán đã thực hiện đúng nội dung quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Đ khởi kiện yêu cầu ông H, bà T trả tiền đặt cọc mua bán nhà số 65/12 đường G, Phường I, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và bồi thường số tiền tương đương với tiền đặt cọc nên có cơ sở xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại quận Tân Bình nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về những người tham gia tố tụng: Căn cứ vào 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: CHO1952 ngày 26/3/2019 của Ủy ban nhân dân quận B cấp cho ông Nguyễn Văn H2 tại địa chỉ số 65/12 đường G, Phường I, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và ngày 15/01/2020 cập nhật chuyển nhượng cho bà Hà Thị Kim T3. Đồng thời theo kết quả xác minh của Công an Phường I, quận B thì tại căn nhà trên có 04 nhân khẩu đang thực tế cư trú là ông Nguyễn Thiện T4, bà Hà Thị Kim T5, bà Nguyễn Minh T6 và bà Nguyễn Minh T7. Theo đơn khởi kiện và đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, ông Đ chỉ yêu cầu ông H, bà T hoàn trả lại tiền đặt cọc và bồi thường tương đương số tiền đặt cọc, không yêu cầu thực hiện hợp đồng mua bán nhà.

Căn cứ vào giấy chứng nhận kết hôn số 39 ngày 6/6/1984 do Ủy ban nhân dân Phường S, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Đoàn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Hồng P1. Ngày 17/8/2020, bà P1 làm giấy cam kết xác định số tiền mà ông Đ khởi kiện ông H, bà T là tài sản riêng của ông Đ, không liên quan đến bà P1 và bà P1 không yêu cầu tham gia trong vụ án.

Xét việc giải quyết vụ án không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T4, bà T5, bà T6, bà T7 và bà P1 nên Hội đồng xét xử không đưa những người có tên nêu trên vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự: Xét ông H, bà T đã được Tòa án niêm yết hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án; Giấy triệu tập đương sự; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa nhưng ông H, bà T vẫn vắng mặt không có lý do và không có ý kiến phản hồi. Vì vậy, Hội đồng xét xử xử vắng mặt của ông H, bà T là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 207, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Xét ông Đ yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 01/3/2019 với ông H, bà T: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện nhà, đất mà ông H và bà T chuyển nhượng cho ông Đ có địa chỉ số 65/12 đường G, Phường I, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 33378/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/12/2001 cho ông Trần Ngọc T2 và bà Lê Thị H1 , ngày 23/10/2013 cập nhật chuyển nhượng cho ông H và bà T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 028056 ngày 16/10/2013. Ngày

04/12/2017, ông H và bà T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H2 theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được Văn phòng Công chứng P công chứng số 012424 ngày 04 và 06/12/2017, cập nhật chuyển nhượng ngày 14/12/2017 cho ông H2 Ngày 26/3/2019, Ủy ban nhân dân quận B cấp 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 CH01952 cho ông H2. Hội đồng xét xử xét thấy, tại thời điểm ông Đ, ông H và bà T ký hợp đồng đặt cọc thì nhà, đất nêu trên không thuộc quyền sở hữu, sử dụng, định đoạt của ông H và bà T nhưng ông H và bà T vẫn ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho ông Đ là vi phạm vào điều cấm của pháp luật dẫn đến giao dịch giữa hai bên là vô hiệu theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc của ông Đ là có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Xét lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc giữa ông Đ với ông H và bà T thì hai bên đều có lỗi, vì khi thực hiện giao dịch thì nhà, đất tọa lạc tại số 65/12 đường G, Phường I, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh không thuộc quyền sở hữu, sử dụng, định đoạt của ông H và bà T nhưng ông H và bà T vẫn đặt cọc để chuyển nhượng cho ông Đ. Ông Đ không biết ông H và bà T đã chuyển nhượng cho người khác nhưng khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông Đ có quyền yêu cầu ông H và bà T xuất trình bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cũng như kiểm tra hiện trạng thực tế để biết ai là người đang quản lý, sử dụng nhưng ông Đ vẫn ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng thì lỗi cũng thuộc về ông Đ. Vì vậy ông Đ, ông H và bà T đều phải chịu hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu. Tuy nhiên, ông Đ với ông H, bà T 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 Đ đã thanh toán cho ông H, bà T số tiền 3.000.000.000 đồng được thể hiện tại hợp đồng đặt cọc. Do trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông H và bà T vắng mặt nên Hội đồng xét xử không ghi nhận được ý kiến của ông H, bà T và căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do ông Đ cung cấp để chứng minh ông H, bà T đã nhận của ông Đ số tiền 3.000.000.000 đồng. Như đã nhận định ở trên, hợp đồng đặt cọc giữa ông Đ với ông H, bà T vô hiệu thì ông H, bà T có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền 3.000.000.000 đồng đã nhận của ông Đ. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Đ là có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Xét ông Đ yêu cầu ông H, bà T bồi thường tương đương số tiền đã đặt cọc là 3.000.000.000 đồng. Như đã nhận trên, giao dịch giữa ông Đ với ông H, bà T vi phạm điều cấm của pháp luật dẫn đến giao dịch dân sự giữa hai bên bị vô hiệu, vì vậy những thỏa thuận của hai bên tại hợp đồng đặt cọc ngày 01/3/2019 là không có giá trị pháp lý. Do đó, ông Đ yêu cầu ông H và bà T phải bồi thường tương đương số tiền 3.000.000.000 là không có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình về việc giải quyết vụ án là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[2.5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông Đ chỉ được chấp nhận một phần nên ông Đ phải chịu án phí trên yêu cầu không được chấp nhận. Án phí mà ông Đ phải chịu là 92.000.000 đồng, tuy nhiên ngày 04/5/2020 ông Đ có đơn xin miễn, giảm nộp tạm ứng án phí. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện ông Đ, năm sinh 1959 và tính đến thời điểm xét xử thì ông Đ trên 60 tuổi. Theo Điều 2 Luật Người cao tuổi quy định: "Người cao tuổi được quy định trong Luật này là công dân Việt Nam từ đủ 60 tuổi trở lên" và theo điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 14 Nghị quyết 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. Do đó, ông Đ thuộc đối tượng được miễn nộp tiền án phí.

Như đã nhận định trên, ông H và bà T phải chịu án phí là 92.000.000 đồng.

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 68, khoản 2 Điều 71, khoản 4 Điều 91, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 207, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 122, Điều 131, Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 2 Luật Người Cao tuổi;

Áp dụng Luật Phí và Lệ phí;

Áp dụng Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 1 Điều 24 và Điều 26 của 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn Đ.

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 01/3/2019 giữa ông Đoàn Văn Đ với ông Võ Văn H và bà Nguyễn Thị Băng T là vô hiệu.

- Buộc ông Võ Văn H và bà Nguyễn Thị Băng T có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền 3.000.000.000 (Ba tỷ) đồng cho ông Đoàn Văn Đ ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, 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 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn Đ yêu cầu ông Võ Văn H và bà Nguyễn Thị Băng T bồi thường số tiền 3.000.000.000 (Ba tỷ) đồng.

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

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đoàn Văn Đ được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Võ Văn H và bà Nguyễn Thị Băng T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 92.000.000 (Chín mươi hai triệu) đồng.

4. Về quyền kháng cáo, kháng nghị:

- Ông Đoàn Văn Đ, ông Võ Văn H và bà Nguyễn Thị Băng T được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được 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