

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÌNH CHÁNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 290/2022/DS-ST

Ngày: 26/7/2022

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 HUYỆN BÌNH CHÁNH – TP. HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trương Văn Dừa**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Võ Hoàng Thu**
2. Bà **Nguyễn Thị Nguyên**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Quách Minh Tuyền** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa:
Ông **Đông Văn Nam** – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 7 năm 2022, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 77/2020/TLST-DS ngày 21/02/2020 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 196/2022/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 6 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 169/2022/QĐST-DS ngày 29 tháng 6 năm 2022 giữa:

Nguyên đơn: Ông **Hồ Trung T**, sinh năm: 1968;

Địa chỉ: C3/12 ấp 3, xã BC, huyện BC, thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Hồ Thị Thanh K**, sinh năm: 1967 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: D14/23 Đinh Đức Thiện, ấp 4, xã BC, huyện BC, Thành phố H.

Bị đơn:

Bà **Đỗ Thị T1** (vắng mặt);

Địa chỉ: C17/74D ấp 3, xã BC, huyện BC, Thành phố H.

Ông **Đỗ Thanh V** (vắng mặt);

Địa chỉ: 34 khu phố 3, phường A, quận B, Thành phố H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Đỗ Thanh T3**, sinh năm: 1970 (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: A11/3 ấp 1, xã BC, huyện BC, Thành phố H.

2. Ông **Đỗ Văn M**, sinh năm: 1968 (vắng mặt);

3. Ông **Đỗ Văn Đ**, sinh năm: 1959 (vắng mặt);

4. Bà **Đỗ Thị P**, sinh năm: 1962 (vắng mặt);

5. Bà **Đỗ Thị M2**, sinh năm: 1966 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 34 Khu phố 3, phường A, quận B, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện nguyên đơn bà Hồ Thị Thanh K trình bày: Ngày 20/7/2019 gia đình bà Đỗ Thị T1 cùng các con là Đỗ Thành V có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, đất ở và phần đất nông nghiệp cho Ông Hồ Trung T bao gồm:

+ Phần đất 201m² thuộc thửa số 463 tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại C17/74D ấp 3, xã Bình Chánh huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2478 QSDĐ/63 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 28/10/2003 cho bà Đỗ Thị T1.

+ Phần đất 60m² thửa số 700 tờ bản đồ số 46, được phân chiết từ một phần thửa 463, tờ bản đồ số 10 (TL 02/CT-UB) tương ứng một phần thửa 232, tờ bản đồ số 46 (BĐĐC) tọa lạc tại C17/74D ấp 3, xã Bình Chánh, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số H01560/7013915 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 30/11/2009 cho bà Đỗ Thị Thoại.

Hai bên thống nhất việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo cam kết sau: Giá chuyển nhượng quyền hai phần đất trên là 6.250.000.000 (sáu tỷ hai trăm năm mươi triệu) đồng.

Tiền đặt cọc ngày 20/7/2019 là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng ngay sau ký hợp đồng và đã thực hiện xong. Trong vòng 01 tháng bên Bà T1 phải hoàn thành hồ sơ và ra công chứng sang tên để bên ông T phải giao tiền đợt 2 là 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng. Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bên ông T sẽ trả nốt số tiền còn lại.

Tuy nhiên sau 02 tháng bên phía Bà T1, ông T vẫn không hoàn thành giấy tờ để ra công chứng, đến ngày 6/10/2019 gia đình bà Đỗ Thị T1 có làm giấy cam kết sẽ hoàn trả số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng mà ông T đã đặt cọc cho 02 miếng đất đã mua hạn cuối là ngày 31/12/2019.

Đến ngày 31/12/2019 Bà T1 lại tiếp tục không trả lại tiền đặt cọc cho ông T. Sau nhiều lần điện thoại hỏi thúc gia đình bà Đỗ Thị T1 và con trai là Đỗ Thanh Vinh mới tiếp tục có cam kết hẹn đến ngày 09/01/2020 để trả lại tiền cọc cho ông T.

Nhưng đến ngày hôm nay gia đình bà Đỗ Thị T1 và con trai là Đỗ Thành V vẫn không có động thái trả lại tiền cọc cho ông T.

Nay Ông Hồ Trung T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông T với bà Đỗ Thị T1 và Ông Đỗ Thanh V. Yêu cầu Bà T1 và Ông V phải trả cho ông Trung số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

Tại phiên toà hôm nay, bà Kiều đại diện nguyên đơn chỉ yêu cầu Toà án giải quyết buộc bà Đỗ Thị T1 và Ông Đỗ Thanh V huỷ hợp đồng đặt cọc giữa hai bên thanh toán cho ông T 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng Bà đại diện cho ông T đề nghị Toà án rút phần yêu cầu buộc Bà T1, Ông V phải bồi thường cho ông T số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

Bị đơn bà Đỗ Thị T1, Đỗ Thành V vắng mặt suốt trong quá trình giải quyết vụ án nên không thể hiện ý kiến của mình.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Thành Tâm trình bày: Ông Tâm xác nhận là có việc mẹ của ông Tâm là bà Đỗ Thị T1 có làm hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho Ông Hồ Trung T, như lời trình bày của Ông Hồ Trung T.

Ông Tâm có ý kiến là khi nào gia đình ông bán được phần đất mà mẹ ông đã đặt cọc với ông T thì sẽ thanh toán hết số tiền cho ông T. Hoặc gia đình ông tiếp tục bán phần đất trên cho ông T với giá cũ. Ngoài ra ông không có ý kiến khác.

Dại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên toà có ý kiến như sau:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố Tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

+ Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/7/2019 giữa Ông Hồ Trung T và bà Đỗ Thị T1, Ông Đỗ Thanh V là vô hiệu.

+ Buộc bà Đỗ Thị T1 và Ông Đỗ Thanh V có trách nhiệm trả cho Ông Hồ Trung T số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

+ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ông Hồ Trung T về việc yêu cầu bà Đỗ Thị T1 và Ông Đỗ Thanh V bồi thường số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ông Hồ Trung T khởi kiện bà Đỗ Thị T1, Ông Đỗ Thanh V tranh chấp về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông T với Bà T1 và Ông V. Đây là tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự, là loại tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn cư trú tại huyện Bình Chánh và đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại huyện Bình Chánh, căn cứ khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh có thẩm quyền giải quyết.

[2]. Về sự vắng mặt của các đương sự: Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Đỗ Thị T1, Ông Đỗ Thanh V, ông Đỗ Văn M, ông Đỗ Văn Đ bà Đỗ Thị M1, bà Đỗ Thị P là bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do; Bà Hồ Thị Thanh K là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và Ông Đỗ Thanh T3 có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự trên là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố Tụng dân sự.

[3] Về yêu cầu của đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

[3.1] Ngày 20/7/2019 bà Đỗ Thị T1 và Ông Đỗ Thanh V có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, đất ở cho Ông Hồ Trung T bao gồm:

+ Phần đất 201m² thửa số 463 tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại C17/74D ấp 3, xã Bình Chánh huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2478 QSDĐ/63 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 28/10/2003 cho bà Đỗ Thị T1.

+ Phần đất 60m² thửa số 700 tờ bản đồ số 46, được phân chiết từ một phần thửa 463, tờ bản đồ số 10 (TL 02/CT-UB) tương ứng một phần thửa 232, tờ bản đồ số 46 (BĐĐC) tọa lạc tại C17/74D ấp 3, xã Bình Chánh, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số H01560/7013915 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 30/11/2009 cho bà Đỗ Thị Thoại.

Hai bên nhất trí việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo cam kết sau: Giá chuyển nhượng quyền sử dụng nhà ở, đất ở là 6.250.000.000 (sáu tỷ hai trăm năm mươi triệu) đồng thanh toán theo tiến độ như sau:

Đợt 1: Ngày 20/7/2019 đặt cọc là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng ngay sau ký hợp đồng và đã thực hiện xong.

Đợt 2 Sau 01 (một) tháng bên Bà T1 phải hoàn thành hồ sơ và ra công chứng sang tên cho ông T số tiền 2.700.000.000 (hai tỷ bảy trăm triệu) đồng

Đợt 3: Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bên ông T sẽ trả nốt số tiền còn lại là 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

Tuy nhiên sau 02 tháng bên phía Bà T1, Ông V vẫn không hoàn thành giấy tờ để ra công chứng, đến ngày 6/10/2019 gia đình bà Đỗ Thị T1 có làm giấy cam kết sẽ hoàn trả số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng mà ông T đã đặt cọc cho 02 miếng đất đã mua hạn cuối là ngày 31/12/2019.

[3.2] Theo quy định tại Khoản 1 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 “Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng”, do vậy việc ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tìm hiểu lý do không thực hiện tiếp việc giao dịch chuyển nhượng và xác định bên nào có lỗi dẫn đến giao dịch không thể thực hiện được.

Xét, bà Đỗ Thị T1 và ông Đỗ Văn L là vợ chồng có 06 người con chung: ông Đỗ Thành T2, Ông Đỗ Thanh V, ông Đỗ Văn M, ông Đỗ Văn Đ bà Đỗ Thị M2, bà Đỗ Thị P phần đất 261m² thuộc thửa số 463 tờ bản đồ số 10 và phần đất diện tích 60m² thuộc thửa số 700 Tờ bản đồ số 46, được phân chiết từ một phần thửa 463, tờ bản đồ số 10 (TL 02/CT-UB) tương ứng một phần thửa 232, tờ bản đồ số 46 (BĐĐC) tọa lạc tại C17/74D ấp 3, xã Bình Chánh, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của Bà T1 và ông Lưu.

Ông Đỗ Văn Lưu chết tháng 5/2019 tại thời điểm Bà T1, Ông V và ông T ký hợp đồng đặt cọc ngày 20/7/2019, những phần đất trên chưa thực hiện việc khai nhận di sản thừa kế theo quy định. Do đó, giao dịch mà hai bên đã ký vi phạm điều kiện về chủ thể theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015. Vì vậy, giao dịch giữa hai bên vi phạm 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.

[3.3] Tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”.

Như đã nhận định ở trên số tiền đặt cọc 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng Bà T1 và Ông V đã nhận từ ông T vào ngày 20/7/2019 nên khi tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận từ đó Hội đồng xét xử buộc Bà T1 và Ông V có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông T số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3.4] Tại Phiên toà đại diện nguyên đơn có đơn đề nghị Toà án rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc không yêu cầu Toà án giải quyết buộc Bà T1 và ông T bồi thường cho ông T số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố Tụng dân sự Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.5] Về án phí: Ông Đỗ Thanh V chịu: 21.000.000 (hai mươi một triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm, Bà T1 được miễn án phí theo quy định điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2012/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 Toà án;

Hoàn lại cho Ông Hồ Trung T: 21.000.000 (hai mươi một triệu) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà ông T đã tạm nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số: AA/2019/0078605 ngày 19/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, Điều 123, Điều 131, Điều 328, Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/7/2019 giữa Ông Hồ Trung T và bà Đỗ Thị T1, Ông Đỗ Thanh V là vô hiệu.

2. Buộc bà Đỗ Thị T1 và Ông Đỗ Thanh V có trách nhiệm trả cho Ông Hồ Trung T số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ khi Ông Hồ Trung T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Đỗ Thị T1 và Ông Đỗ Thanh V không thi hành hoặc chậm thi hành án số tiền nói trên thì hàng tháng Bà T1 và Ông V còn phải thêm tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ông Hồ Trung T về việc yêu cầu bà Đỗ Thị T1 và Ông Đỗ Thanh V bồi thường số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

4. Về án phí: Ông Đỗ Thanh V chịu: 21.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, Bà T1 được miễn án phí theo quy định điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2012/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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;

Hoàn lại cho Ông Hồ Trung T: 21.000.000 (hai mươi một triệu) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà ông T đã tạm nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số: AA/2019/0078605 ngày 19/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh.

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.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- TAND Tp. HCM;
- VKSND H.BC;
- THADS H.BC;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ.



Trương Văn Dựa