

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: 324/2024/DS-ST
Ngày: 05-6-2024
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

– **Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tuấn Khương

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Phan Thị Dòn
- Bà Nguyễn Thị Nguyên

– **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Ngọc Thọ – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

– **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thúy Hiền – Kiểm sát viên

Ngày 05 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 514/2023/TLST-DS ngày 16 tháng 10 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 194/2024/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 4 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 197/2024/QĐST-DS ngày 09 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Phạm S, sinh năm: 1955

Địa chỉ: Số 300/59 đường Đội Cung, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Nguyễn Quốc H, sinh năm: 1996 – Là người đại diện theo ủy quyền

(Văn bản ủy quyền ngày 18/8/2020)

(Có mặt)

2. **Bị đơn:** Công ty Cổ phần Địa ốc A – Mã số doanh nghiệp: 0314907663

Địa chỉ trụ sở chính: Số 258 Vành Đai Trong, phường X, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Đỗ Hoàng L, sinh năm 1985 – Chức danh: Tổng Giám đốc – Là người đại diện theo pháp luật của công ty

(Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 25/8/2020; đơn sửa chữa, bổ sung đơn khởi kiện ngày 25/02/2022 và trong quá trình giải quyết, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Nguyễn Quốc H trình bày:

Ngày 27/4/2019, ông Phạm S có ký hợp đồng đặt cọc với công ty Cổ phần Địa ốc Hoàng Kim (nay là Công ty Cổ phần Địa ốc A); (sau đây gọi tắt là Công ty A), về việc chuyển nhượng lô đất có diện tích 97,1m² thuộc Dự án Green City, xã T, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; với giá trị chuyển nhượng là 1.844.900.000 đồng (Một tỷ tám trăm bốn mươi bốn triệu chín trăm nghìn đồng). Hai bên thỏa thuận đặt cọc số tiền là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Ông S đã bàn giao số tiền cọc trên cho công ty A theo Phiếu đặt cọc ngày 27/4/2019.

Khi đến hạn, ông S có yêu cầu công ty A tiếp tục thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật như đã cam kết thì công ty không thực hiện và đã chuyển trụ sở đi nơi khác. Sau đó, ông S có tìm hiểu ở chính quyền địa phương thì được biết tại xã T, huyện Bình Chánh không có thông tin nào về dự án Green City của chủ đầu tư là công ty A.

Do nhận thấy có sự gian dối trong việc thực hiện giao dịch nên ông Phạm S đã nhiều lần liên hệ và tìm kiếm địa chỉ công ty A đang hoạt động để trả lại số tiền cọc nêu trên, nhưng công ty đã từ chối và phủ bỏ trách nhiệm. Vì vậy, ông S đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2019 là vô hiệu; đồng thời, buộc công ty A trả lại số tiền cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và số tiền lãi tính từ ngày 05/5/2019 cho đến ngày 05/6/2024, với mức lãi suất 0,067%/ngày là 124.553.000 đồng (Một trăm hai mươi bốn triệu năm trăm năm mươi ba nghìn đồng). Tổng cộng số tiền là 224.553.000 đồng (Hai trăm hai mươi bốn triệu năm trăm năm mươi ba nghìn đồng).

Đối với người đại diện theo pháp luật của bị đơn công ty Cổ phần Địa ốc A: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án; thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; quyết định đưa vụ án ra xét xử; quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập đương sự tham gia tố tụng theo quy định; nhưng bà Lâm vắng mặt không có lý do, không thể hiện ý kiến của mình bằng bất cứ văn bản nào nên vụ án không tiến hành hòa giải được và được đưa ra xét xử công khai.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

– Về tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án và Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định về thẩm quyền thụ lý và trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Tuy nhiên, còn chưa đảm bảo về thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử

nghi án nguyên đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật, bị đơn chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định.

– Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên hợp đồng đặt cọc là vô hiệu. Buộc bị đơn công ty A có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn ông Phạm S số tiền là 224.553.000 đồng (Hai trăm hai mươi bốn triệu năm trăm năm mươi ba nghìn đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Phạm S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng đặt cọc ký giữa các bên là vô hiệu, hoàn trả lại số tiền mà các bên giao nhận; đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về sự có mặt của các đương sự tại phiên tòa:

Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, người đại diện theo pháp luật của bị đơn bà Đỗ Hoàng Lâm vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Do đó, căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

[3] Về nội dung:

[3.1] Căn cứ vào Phiếu đặt cọc ngày 27/4/2019, ông Phạm S và công ty A có thỏa thuận về việc chuyển nhượng lô đất có diện tích 97,1m² thuộc Dự án Green City, xã T, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; với giá trị chuyển nhượng là 1.844.900.000 đồng (Một tỷ tám trăm bốn mươi bốn triệu chín trăm nghìn đồng). Hai bên đã thực hiện việc giao nhận số tiền cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Theo Công văn số 895/UBND ngày 19/3/2024 của Ủy ban nhân dân xã T, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh về việc trả lời xác minh nguồn gốc đất như sau: “... Qua kiểm tra các dự án được duyệt trên địa bàn, Ủy ban nhân dân xã T được biết trên địa bàn xã không có “Dự án khu dân cư Green City” do Công ty Cổ phần Địa ốc A (tên cũ: Công ty Cổ phần Địa ốc Hoàng Kim) – Mã số doanh nghiệp 0314907663 làm chủ đầu tư; Công ty Cổ phần Địa ốc A cũng không có trụ sở đặt trên địa bàn xã T...”. Do đó, có cơ sở xác định việc thực hiện giao dịch giữa các bên bị vô hiệu do bị lừa dối được quy định tại Điều 127 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[3.2] Theo quy định của pháp luật, hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu được quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là 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; các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Căn cứ nội dung về việc thỏa thuận đặt cọc giữa hai bên thì trong trường hợp

công ty A không tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo quy định sẽ hoàn trả lại tiền cọc cho ông S và trả thêm số tiền lãi do chậm trả với mức lãi suất 0,067%/ngày; Hội đồng xét xử xét thấy nội dung thỏa thuận của các bên phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc công ty A trả lại số tiền cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và số tiền lãi tính từ ngày 05/5/2019 cho đến ngày 05/6/2024, với mức lãi suất 0,067%/ngày là 124.553.000 đồng (Một trăm hai mươi bốn triệu năm trăm năm mươi ba nghìn đồng). Tổng cộng số tiền là 224.553.000 đồng (Hai trăm hai mươi bốn triệu năm trăm năm mươi ba nghìn đồng).

[4] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 127 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 26 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Khoản 2 Điều 26 của 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:

I. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2019 ký giữa ông Phạm S và công ty Cổ phần Địa ốc Hoàng Kim (nay là Công ty Cổ phần Địa ốc A) là vô hiệu.

2. Công ty Cổ phần Địa ốc A – Mã số doanh nghiệp: 0314907663 có nghĩa vụ trả lại cho ông Phạm S số tiền cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và số tiền lãi chậm trả là 124.553.000 đồng (Một trăm hai mươi bốn triệu năm trăm năm mươi ba nghìn đồng); tổng cộng số tiền là 224.553.000 đồng (Hai trăm hai mươi bốn triệu năm trăm năm mươi ba nghìn đồng).

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Phạm S cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nêu trên, công ty Cổ phần Địa ốc A còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí: Công ty Cổ phần Địa ốc A chịu án phí dân sự sơ thẩm là 11.227.650 đồng (Mười một triệu hai trăm hai mươi bảy nghìn sáu trăm năm mươi đồng).

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung 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 6,7,7a và 9 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014). Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

II. Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- Đường sự;
- VKSND H. Bình Chánh;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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



Trần Tuấn Khương