

**TÒA ÁN NHÂN DÂN.
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 2143/2022/DS-ST

Ngày: 15/12/2022

V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Tôn Văn Trung.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thanh Xuân

Ông Hồ Văn Cẩm

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Ngọc Sương

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Đoàn Bích Trâm - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 199/2012/TLST-DS ngày 01/6/2012 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5808/2022/QĐXXST-DS ngày 17/11/2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phạm Văn D, sinh năm 1974 và bà Lai Nguyệt H, sinh năm 1975.

Cùng địa chỉ: A T, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Q; địa chỉ: L Hương lộ B, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Ngọc U, sinh năm 1950 và bà Vũ Thị Kim D1, sinh năm 1956 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: O, P, C, USA.

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

3.1. Bà Phạm Vũ Minh T (vắng mặt).

Địa chỉ: P, xã H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Vũ Cao B; địa chỉ: G, Phường E, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Hồng T1; địa chỉ: W, Phường P, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn trình bày:

Ngày 21/9/2008, ông bà có ký hợp đồng đặt cọc mua bán căn nhà số R (số cũ G), Phường N, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Vũ Cao B. Ông B là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Ngọc U và bà Vũ Thị Kim D1 (ông U, bà D1 là chủ sở hữu căn nhà), theo đó ông B được ký hợp đồng đặt cọc và nhận số tiền đặt cọc mua bán căn nhà trên.

Theo nội dung của hợp đồng đặt cọc, ông bà đã giao cho ông B 80.000 USD (tám mươi nghìn Đô la Mỹ) và ngày 08/4/2009 ông U, bà D1 đã ký biên nhận số tiền 80.000 USD của ông bà đặt cọc do ông B giao.

Ngày 05/3/2009, theo yêu cầu của bên bán, ông bà đã ký Hợp đồng ủy nhiệm thanh toán tiền chuyển nhượng bất động sản với Ngân hàng Á Châu - Chi nhánh Sài Gòn (ACB). Ông bà đã thực hiện nghĩa vụ chuyển 5.000.000.000 đồng vào tài khoản ngân hàng. Tuy nhiên, do căn nhà trên chưa được cấp sổ hồng và có một phần diện tích nhà xây dựng trái phép không phù hợp với diện tích ghi trong giấy nên các bên đã không tiến hành ký kết được hợp đồng. Lo lắng về việc bỏ ra một khoản tiền lớn để mua nhà mà không đảm bảo về mặt pháp lý và cũng mệt mỏi vì phải đi lại, thỏa thuận nhiều lần mà không có kết quả nên ngày 20/3/2009 hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng ủy nhiệm với Ngân hàng Á Châu. Kể từ đó, ông bà đã nhiều lần yêu cầu ông U, bà D1 trả lại số tiền đặt cọc nhưng không được. Sau đó, ông U, bà D1 đã ký Hợp đồng mua bán nhà số 013419/HĐ-MBN chuyển nhượng căn nhà trên cho bà Phạm Vũ Minh T vào ngày 31/3/2009 tại Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 21/9/2008 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật vì giao dịch bằng tiền đô la Mỹ và giấy ủy quyền của ông U, bà D1 lập tại Hoa Kỳ chưa đúng quy định của pháp luật (không được hợp pháp hóa lãnh sự); buộc ông U, bà D1 trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 80.000 USD, quy đổi ra tiền Việt Nam tại thời điểm xét xử vụ án. Đồng thời, nguyên đơn yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng mua bán nhà số 013419/HĐ-MB ngày 31/3/2009 được ký kết giữa ông U, bà D1 với bà Phạm Vũ Minh T tại Phòng Công chứng D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 16/8/2022, người đại diện của nguyên đơn có đơn xin rút lại yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng mua bán nhà số 013419/HĐ-MB ngày 31/3/2009 được ký kết

giữa ông U, bà D1 với bà Phạm Vũ Minh T tại Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn là ông Nguyễn Ngọc U, bà Vũ Thị Kim D1, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ: Tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo ngày, giờ và địa điểm mở phiên họp hòa giải, phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án thông qua thủ tục ủy thác tư pháp đến Cơ quan có thẩm quyền của Hoa Kỳ. Đồng thời, yêu cầu bị đơn có văn bản gửi Tòa án trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (theo văn bản ủy thác tư pháp số 555, 556/TTTPDS-TA30 ngày 12/10/2021). Bộ Tư pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam đã có văn bản đề nghị Cơ quan có thẩm quyền của Hoa Kỳ thực hiện các công việc cần thiết để thực hiện ủy thác tư pháp theo quy định. Tuy nhiên, đến ngày mở phiên tòa như đã định tại thông báo gửi đương sự, Tòa án không nhận được văn bản thông báo về kết quả tổng đạt cũng như lời khai, tài liệu, chứng cứ của đương sự ở nước ngoài và bị đơn vắng mặt không có lý do. Ngày 24/8/2022, Tòa án có Công văn số 589/TATP-THC đề nghị Bộ Tư pháp thông báo về việc thực hiện tổng đạt văn bản tố tụng của Tòa án cho bị đơn nhưng đến nay vẫn không có kết quả.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

3.1. Ông Vũ Cao B có bà Nguyễn Thị Hồng T1 đại diện trình bày:

Năm 2008, ông Nguyễn Ngọc U và bà Vũ Thị Kim Dung có thỏa thuận với vợ chồng ông Phạm Văn D, bà Lai Nguyệt H về việc mua bán căn nhà số R (số cũ 245/9 Cách Mạng Tháng Tám), Phường N, quận N. Vợ chồng ông U, bà D1 đã ký giấy ủy quyền cho ông B được quyền thay mặt ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc bán căn nhà nói trên. Ngày 21/9/2008, tại nhà ông B, vợ chồng ông D, bà Hà đã ký hợp đồng đặt cọc và giao nhận cọc có làm chứng của Văn phòng luật sư do ông D mời. Đầu năm 2009, vợ chồng ông U, bà D1 về Việt Nam, ông B đã giao lại toàn bộ số tiền đặt cọc là 80.000 USD cho vợ chồng ông U, có biên nhận tiền ngày 08/4/2009 xác nhận ông U, bà D1 đã nhận đủ số tiền nói trên.

Nay vợ chồng ông D, bà Hà khởi kiện ông U, bà D1 thì ông B không còn quyền và nghĩa vụ liên quan nữa vì ông B đã giao lại toàn bộ số tiền 80.000 USD cho vợ chồng ông U, bà D1 theo biên nhận tiền ngày 08/4/2009. Ông B không biết và cũng không liên quan gì đến các giao dịch sau này giữa các bên.

Do bản việc bà đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

3.2. Bà Phạm Vũ Minh T trình bày:

Do có nhu cầu về nhà ở, bà đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng căn nhà số R, Phường N, quận N của ông Nguyễn Ngọc U và bà Vũ Thị Kim Dung với giá

2.500.000.000 đồng theo Hợp đồng mua bán nhà số 013419/HĐ-MB ngày 31/3/2009 tại Phòng Công chứng D, Thành phố Hồ Chí Minh. Thủ tục mua bán đã được đăng ký tại Phòng Tài nguyên và Môi trường ngày 13/4/2009. Trong suốt quá trình làm thủ tục mua bán căn nhà trên, bà không thấy có bất kỳ ngăn chặn hay tranh chấp nào cả. Việc mua bán nhà giữa bà và vợ chồng ông U, bà D1 là hợp pháp, nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà số 013419/HĐ-MB ngày 31/3/2009 thì bà không đồng ý.

4. Tại phiên tòa:

4.1. Các đương sự vắng mặt.

4.2. Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa đều tuân theo pháp luật tố tụng và các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn D và bà Lai Nguyệt H là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

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; sau khi nghe đương sự có mặt tại phiên tòa trình bày, 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:

Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 21/9/2008 giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 80.000 USD. Bị đơn hiện cư trú tại Hoa Kỳ nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 3 Điều 35 và khoản 1 Điều 37 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về việc xét xử vắng mặt đương sự trong vụ án:

Người đại diện của nguyên đơn và bà Nguyễn Thị Hồng T1 đại diện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Cao B có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bị đơn và bà Phạm Vũ Minh T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vắng mặt. Căn cứ quy định tại Điều 227; Điều 228; khoản 5 Điều 477 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

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

[3.1] Căn cứ Hợp đồng đặt cọc ngày 21/9/2008 thể hiện ông Phạm Văn D, bà Lai Nguyệt H đã đặt cọc số tiền 80.000 USD để mua căn nhà số R (số cũ G), Phường N, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Nguyễn Ngọc U, bà Vũ Thị Kim D1 do ông Vũ Cao B làm đại diện giao kết. Và, căn cứ Biên nhận tiền ngày 08/4/2009 thì ông U, bà D1 đã nhận đủ 80.000 USD từ ông B.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, các bên tiếp tục ký Hợp đồng ủy nhiệm thanh toán tiền chuyển nhượng bất động sản số 02050309/SG-UN-5911 tại Ngân hàng TMCP Á Châu chi nhánh Sài Gòn và ông D đã chuyển 5.000.000.000 đồng vào tài khoản ngân hàng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người mua. Tuy nhiên, do căn nhà trên chưa được cấp sổ hồng và có một phần diện tích nhà xây dựng trái phép nên các bên đã không tiến hành ký kết được hợp đồng chuyển nhượng và ngày 20/3/2009 đã có thỏa thuận chấm dứt hợp đồng ủy nhiệm.

[3.2] Xét thấy, khi thực hiện hợp đồng đặt cọc, các bên sử dụng ngoại tệ là đồng đô la Mỹ để thực hiện giao dịch. Điều này đã vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại Điều 22 Pháp lệnh ngoại hối năm 2005 ngày 13/12/2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội: *“Trên lãnh thổ Việt Nam, mọi giao dịch, thanh toán, niêm yết, quảng cáo của người cư trú, người không cư trú không được thực hiện bằng ngoại hối, trừ các giao dịch với tổ chức tín dụng, các trường hợp thanh toán thông qua trung gian gồm thu hộ, uỷ thác, đại lý và các trường hợp cần thiết khác được Thủ tướng Chính phủ cho phép”*. Và, hợp đồng đặt cọc được giao kết khi ông Vũ Cao B đại diện cho bị đơn trên cơ sở văn bản ủy quyền chưa được hợp pháp hóa lãnh sự đúng theo quy định. Tuy nhiên, trong quá trình ký kết và thực hiện việc giao nhận tiền cọc thì nguyên đơn không có ý kiến về thủ tục ủy quyền và thực tế đã giao đủ số tiền cọc cho bị đơn thông qua ông B làm đại diện. Điều này thể hiện ý chí tự nguyện của các bên cùng mong muốn thực hiện giao dịch.

Tại thời điểm đặt cọc, bên bán vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy, việc đặt cọc để đảm bảo cho một giao dịch được thực hiện cũng cần xem xét hiệu lực của giao dịch dân sự đó. Khi giao dịch dân sự chính không có hiệu lực thì điều khoản hợp đồng đặt cọc cũng không có giá trị.

Tại Khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003 quy định người sử dụng đất có quyền chuyển nhượng khi có các điều kiện sau đây: *“1. Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*.

Và Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: *“Giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội:*

Giao dịch dân sự có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu.

Điều cấm của pháp luật là những quy định của pháp luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định.

Đạo đức xã hội là những chuẩn mực ứng xử chung giữa người với người trong đời sống xã hội, được cộng đồng thừa nhận và tôn trọng”.

Như vậy, theo quy định của Luật đất đai năm 2003 thì người sử dụng đất chỉ có quyền chuyển nhượng khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng hai bên xác lập hợp đồng đặt cọc khi ông Nguyễn Ngọc U và bà Vũ Thị Kim D1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở là đã vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003. Do đó, giao dịch giữa hai bên đã vô hiệu về mặt nội dung theo quy định tại Điều 122 và Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005.

[3.3] Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 21/9/2008 giữa ông Phạm Văn D, bà Lai Nguyệt H và ông Nguyễn Ngọc U, bà Vũ Thị Kim D1 là vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Ngọc U, bà Vũ Thị Kim D1 cùng có trách nhiệm trả cho ông Phạm Văn D, bà Lai Nguyệt H 80.000 USD, quy đổi ra tiền Việt Nam là 1.892.160.000 (một tỷ tám trăm chín mươi hai triệu một trăm sáu mươi nghìn) đồng.

Trường hợp ông Nguyễn Ngọc U, bà Vũ Thị Kim D1 chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Ngày 16/8/2022, nguyên đơn có đơn xin rút lại yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng mua bán nhà số 013419/HĐ-MB ngày 31/3/2009 được ký kết giữa ông U, bà D1 với bà Phạm Vũ Minh T tại Phòng Công chứng D, Thành phố Hồ Chí Minh nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu này.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Ngọc U và bà Vũ Thị Kim D1 chịu án phí dân sự sơ thẩm là 68.764.800.000 đồng và 200.000 đồng đối với- Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 21/9/2008 bị tuyên bố vô hiệu.

Nguyên đơn ông Phạm Văn D, bà Lai Nguyệt H không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho ông D, bà Hà số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 31.260.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AG/2010/03451 ngày 25/5/2011 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

[6] Lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 3 Điều 35 và khoản 1 Điều 37, Điều 147, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tổ tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 122, Điều 128 và Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003;

Áp dụng Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn D, bà Lai Nguyệt H.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 21/9/2008 giữa ông Phạm Văn D, bà Lai Nguyệt H và ông Nguyễn Ngọc U, bà Vũ Thị Kim D1 là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Ngọc U, bà Vũ Thị Kim D1 cùng có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Văn D, bà Lai Nguyệt H 80.000 USD, quy đổi ra tiền Việt Nam là 1.892.160.000 (một tỷ tám trăm chín mươi hai triệu một trăm sáu mươi nghìn), trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp ông Nguyễn Ngọc U, bà Vũ Thị Kim D1 chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn về tuyên hủy Hợp đồng mua bán nhà số 013419/HĐ-MB ngày 31/3/2009 được ký kết giữa ông Nguyễn Ngọc U, bà Vũ Thị Kim D1 với bà Phạm Vũ Minh T tại Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Ngọc U và bà Vũ Thị Kim D1 chịu án phí dân sự sơ thẩm là 68.764.000 đồng và 200.000 đồng đối với Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 21/9/2008 bị tuyên bố vô hiệu.

Ông Phạm Văn D, bà Lai Nguyệt H không phải chịu án phí. Hoàn trả ông D, bà Hà số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 31.260.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AG/2010/03451 ngày 25/5/2011 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Quyền và nghĩa vụ của các đương sự được thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5. Trường hợp bản án, quyết định 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.

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Tôn Văn Trung