

Bản án số: 1024/2023/DS-ST
Ngày: 24-11-2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Phương

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Phú Minh Thông
- Bà Nguyễn Thị Hiếu

- Thư ký phiên tòa: Bà Bé Thị Phương, Thư ký Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Liên – Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 11 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 976/2022/TLST-DS ngày 30 tháng 12 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 7300/2023/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 10 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 7977/2023/QĐST-DS ngày 03 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Hàng Thị Yến N, sinh năm 1996

Địa chỉ: Số 718/3/12 Trần Hưng Đ, Phường H, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trương Văn T, địa chỉ: Số 43D/17 Hồ Văn H, Phường C, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Là đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền số công chứng 002597 lập ngày 11/5/2021 tại Văn phòng Công chứng Lê Thị Phương L, Thành phố Hồ Chí Minh) (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Bị đơn: Ông Trần Quyết T, sinh năm 1986

Địa chỉ thường trú: Số 149 L1 Hàm N, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Số 30/8 Khu A đường Nguyễn H, tổ 4, ấp 1, xã A, huyện L, tỉnh Đ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1988

Địa chỉ: Số 86/8E Thạnh Mỹ L, phường T, Thành phố Đ, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn N: Ông Đặng Bửu T, địa chỉ: Số 149 Ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Đ. Là đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền số

010990 lập ngày 20/7/2022 tại Văn phòng công chứng Lê Văn D, Thành phố Hồ Chí Minh) (Có đơn yêu cầu vắng mặt tất cả các buổi làm việc và các phiên tòa).

2. Bà Đoàn Thị Kim N, sinh năm 1987

Địa chỉ: Số 74 Thanh Mỹ L, phường T, thành phố Đ, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của bà Đoàn Thị Kim N: Ông Đặng Bửu T, địa chỉ: Số 149 Ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Đ. Là đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền số 010990 lập ngày 20/7/2022 tại Văn phòng công chứng Lê Văn D, Thành phố Hồ Chí Minh) (Có đơn yêu cầu vắng mặt tất cả các buổi làm việc và các phiên tòa).

3. Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1993.

Địa chỉ: Số 30/8 Khu A đường Nguyễn H, tổ 4, ấp 1, xã A, huyện L, tỉnh Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và bản khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Hàng Thị Yến N do ông Trương Văn T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Qua tìm hiểu thông tin trên mạng internet, nguyên đơn được biết ông Trần Quyết T là môi giới bất động sản, có đăng bán đất tại khu vực xã P, huyện N, tỉnh Đ.

Ông T có giới thiệu rằng ông có mở Công ty chuyên kinh doanh, môi giới về bất động sản có trụ sở tại xã A, huyện L. Khoảng đầu tháng 10 năm 2020, ông T có dẫn nguyên đơn đến xã P, huyện N, tỉnh Đ để xem một số lô đất. Khi đó, ông T giới thiệu cho nguyên đơn xem thửa đất số 392, tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại xã P, huyện N có diện tích 1.000m². Sau khi được ông T tư vấn và phân tích về tiềm năng của lô đất nên nguyên đơn mua lô đất này, ông T nói chủ đất bán giá là 930.000.000 (chín trăm ba mươi triệu) đồng.

Ngày 12/10/2020, ông T hẹn nguyên đơn đến trụ sở Công ty của ông T tại địa chỉ số: 30/8 Khu A, đường Nguyễn H, tổ 4, ấp 1, xã A, huyện L, tỉnh Đ để ký hợp đồng đặt cọc. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn hỏi rằng chủ đất đâu mà không thấy đến ký Hợp đồng đặt cọc thì ông T cho biết chủ sử dụng lô đất đã ủy quyền cho ông T được quyền nhận tiền cọc. Nguyên đơn tiếp tục yêu cầu được xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Giấy ủy quyền của chủ đất nhưng ông T nói các giấy tờ này chủ đất giữ, ông ấy sẽ cung cấp cho nguyên đơn sau. Tại thời điểm đó, do quá tin tưởng ông T nên nguyên đơn đã ký Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (ký hợp đồng tay có bà Lê Thị H là người làm chứng) với nội dung cụ thể như sau: Bên bán (bên nhận cọc) là ông Trần Quyết T, sinh năm 1986, căn cước công dân số: 044086000423 do Cục cảnh sát cấp ngày 27/9/2016, địa chỉ thường trú: 149 L1 Hàm N, phường N, Quận 1, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Bên mua (bên đặt cọc) là nguyên đơn - Hàng Thị Yến N. Nội dung của hợp đồng đặt cọc: Quyền sử dụng đất chuyển nhượng là: thửa đất số 392, tờ bản đồ số 60, có diện tích 1.000m² tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đ. Giá trị chuyển nhượng là 930.000.000 (chín trăm ba mươi triệu) đồng. Số tiền đặt cọc được ông T, bà Nguyễn Thị Thu T (vợ ông T) ghi trên hợp đồng là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

Tuy nhiên, trên thực tế số tiền cọc nguyên đơn chuyển giao cho ông T là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng, vì lúc đó nguyên đơn chỉ mang theo có 8.000 USD (tám nghìn đô la Mỹ) tương đương với 185.170.000 (một trăm tám mươi lăm triệu một trăm bảy mươi nghìn) đồng và sau đó nguyên đơn có chuyển thêm vào tài khoản của ông T số tiền là 14.830.000 (mười bốn triệu tám trăm ba mươi nghìn) đồng. Do

nguyên đơn chỉ có 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng nhưng vợ chồng ông T yêu cầu nguyên đơn phải đặt cọc đủ số tiền là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng thì chủ đất mới đồng ý bán lô đất này. Khi đó vợ chồng ông T nói sẽ ghi trên Hợp đồng đặt cọc là nguyên đơn đã thanh toán cọc là 300.000.000 (ba trăm triệu đồng). Để hợp thức hóa điều này, bà Nguyễn Thị Thu T tự viết Giấy xác nhận có nội dung: “Vào lúc 13 giờ 21 phút ngày 12/10/2020 vợ chồng nguyên đơn cho bạn Hàng Thị Yến N, số CMND 066196000031 cấp ngày 19/01/2017 tại Cục trưởng Cục CA mượn số tiền là 100.000.0000 (một trăm triệu) đồng”. Sau đó, vợ chồng ông T đưa giấy xác nhận này yêu cầu nguyên đơn ký nhận, có người làm chứng là bà Lê Thị H. Tuy nhiên, trên thực tế thì vợ chồng ông T, bà T không chuyển giao số tiền 100.000.0000 (một trăm triệu) đồng cho nguyên đơn.

Sau khi hoàn tất việc đặt cọc, nguyên đơn đã yêu cầu ông T phải cung cấp những giấy tờ bao gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy ủy quyền của chủ đất cho ông T về việc nhận tiền cọc, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty của ông T. Đồng thời, ngày 15/10/2020 nguyên đơn tự đến vị trí thửa đất để nắm tình hình từ người dân xung quanh thì được biết giá trị thực tế lô đất mà nguyên đơn đã đặt cọc chỉ khoảng 600 triệu đồng đến 700 triệu đồng, đồng thời các tiềm năng của lô đất không đúng như lời quảng cáo, tư vấn trước đó của ông T, những thông tin ông T đưa ra đều là gian dối nhằm lợi dụng sự kém hiểu biết của khách hàng, dụ dỗ khách hàng mua đất và đẩy giá đất lên cao hơn rất nhiều so với thực tế.

Ngày 21/10/2020, ông T chụp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 392, tờ bản đồ số 60 gửi qua zalo cho nguyên đơn, nhưng ông T cũng chỉ chụp và gửi mặt bên trong của Giấy chứng nhận (thể hiện số thửa đất, tờ bản đồ thửa đất) mà không chụp mặt bên ngoài của Giấy chứng nhận (mặt thể hiện thông tin của chủ sử dụng đất).

Bên cạnh đó, văn bản ủy quyền của chủ sử dụng đất mà ông T chụp gửi cho nguyên đơn đã bị ông T xóa bỏ tất cả các thông tin của bên ủy quyền (chủ sử dụng đất) và không có phần chứng nhận của văn phòng công chứng, không có thông tin về thời gian ký công chứng. Theo nội dung văn bản ủy quyền của chủ đất mà nguyên đơn được xem thể hiện ông T được quyền ký kết hợp đồng đặt cọc, nhận cọc và số tiền cọc phải hoàn trả lại cho chủ đất. Nhưng nội dung của văn bản ủy quyền này không thể hiện giá trị lô đất mà ông T được quyền giao dịch, do đó ông T đã cố tình lừa dối nguyên đơn để kê giá trị lô đất nhằm chiếm đoạt tiền của nguyên đơn.

Từ những lý do trên, hoàn toàn có cơ sở để khẳng định ông Trần Quyết T đã có hành vi lừa dối nguyên đơn trong giao dịch mua bán lô đất có vị trí thửa đất số 392, tờ bản đồ số 60, xã P, huyện N, tỉnh N. Ông T đã cố ý che giấu thông tin về chủ sở hữu lô đất, làm sai lệch thông tin về giá trị lô đất, về việc được ủy quyền nhận cọc, tự kê giá đất cao hơn nhằm chiếm đoạt tài sản của nguyên đơn. Văn bản ủy quyền của chủ đất cho ông T và việc nhận cọc cũng không đúng quy định pháp luật. Như vậy, căn cứ Điều 127 Bộ luật dân sự 2015 thì Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ký kết ngày 12/10/2020 giữa nguyên đơn và ông T không đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định của pháp luật, được xác lập do hành vi lừa dối của ông T. Do đó, giao dịch dân sự này vô hiệu theo quy định pháp luật.

Nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

Tuyên Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ký kết giữa ông Trần Quyết T và nguyên đơn ngày 12/10/2020 là vô hiệu.

Buộc ông Trần Quyết T hoàn trả số tiền cọc đã nhận của nguyên đơn là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng. Đồng thời, buộc ông Trần Quyết T phải bồi thường cho nguyên đơn một khoản tiền, tương đương với lãi suất 20%/năm trên số tiền cọc mà ông T đã nhận của nguyên đơn tạm tính từ ngày 12/10/2020 đến ngày 2/11/2021 là 11 (mười một) tháng tương đương với số tiền 36.670.000 (ba mươi sáu triệu sáu trăm bảy mươi ngàn) đồng. Tổng số tiền ông T phải hoàn trả cho nguyên đơn là 236.670.000 (Hai trăm ba mươi sáu triệu sáu trăm bảy mươi ngàn) đồng.

** Trong thời hạn chuẩn bị xét xử, Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập, thông báo đối chất, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho ông Trần Quyết T nhưng ông Trần Quyết T đều không có mặt tại Tòa án để có ý kiến hoặc nộp văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn, để đối chất với nguyên đơn các nội dung vụ án nếu có mâu thuẫn và nộp các tài liệu chứng cứ kèm theo. Đồng thời vắng mặt không lý do trong suốt quá trình tố tụng.*

** Tại bản khai ngày 20/7/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Kim N trình bày:*

Bà và ông Nguyễn Văn N là chủ của thửa đất thửa đất số 392, tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đ. Vào cuối năm 2020, Công an huyện L, tỉnh Đ có mời vợ chồng bà đến để giải quyết việc mua bán thửa đất trên và vợ chồng bà có cung cấp lời khai, các tài liệu chứng cứ có liên quan cho Công an huyện L. Do thời gian đã quá lâu nên bà không nhớ được lời khai tại Công an L nên đề nghị Tòa án thu thập chứng cứ là lời khai và tài liệu chứng cứ khác mà vợ chồng bà đã nộp tại Công an huyện L coi như lời khai của vợ chồng bà cũng như làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án. Đồng thời, tranh chấp tiền cọc giữa bà Hàng Thị Yên N và ông Trần Quyết T không liên quan gì đến vợ chồng bà nên bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt và xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

** Tại bản khai ngày 02/11/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N và bà Đoàn Thị Kim N có ông Đặng Trọng B là đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Bà Đoàn Thị Kim N và ông Nguyễn Văn N (vợ, chồng) có quan hệ làm ăn dịch vụ bất động sản với Công ty TNHH Kinh doanh bất động sản V (BDS VLL) có trụ sở chính tại 30/8 khu A, đường Nguyễn H, Tổ 4, Ấp 1, xã A, huyện L, tỉnh Đ. Đại diện pháp luật là ông Trần Quyết T cư trú tại 149 L1, Hàm N, phường N, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/10/2020 giữa nguyên đơn là bà Hàng Thị Yên N (sinh năm 1995) và bị đơn là ông Trần Quyết T (sinh năm 1996) đối với thửa đất số 392, tờ bản đồ số 60, bản đồ địa chính xã P, huyện N, Đ thì bà N, ông N hoàn toàn không có liên quan gì đến nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 12/10/2020. Bà N, ông N có hợp đồng với ông Trần Quyết T (không nhớ rõ ngày – hồ sơ hiện Công an huyện L đang lưu giữ) là sau ngày 12/10/2020 và đã thanh lý xong (hồ sơ Công an L đang lưu giữ).

Nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 12/10/2020 giữa nguyên đơn là bà Hàng Thị Yên N và ông Trần Quyết T. Bà N và ông N cũng không có ý kiến yêu cầu ông T, bà N hay rằng buộc hoặc nhận tiền hoặc một phần tiền đặt cọc từ hợp đồng ngày 12/10/2020.

Bà N, ông N không có nghĩa vụ hay quyền lợi liên quan gì đến hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/10/2020 giữa bà N và ông T. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

** Trong thời hạn chuẩn bị xét xử, Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho bà Nguyễn Thị Thu T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng bà T đều không có mặt tại Tòa án để có ý kiến hoặc nộp văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn và nộp các tài liệu chứng cứ kèm theo. Đồng thời vắng mặt không lý do trong suốt quá trình tố tụng.*

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn và bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, đại diện nguyên đơn có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt đồng thời xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc ông Trần Quyết T phải bồi thường cho nguyên đơn một khoản tiền, tương đương với lãi suất 20%/năm trên số tiền cọc mà ông T đã nhận của nguyên đơn tạm tính từ ngày 12/10/2020 đến ngày 2/11/2021 là 11 (mười một) tháng tương đương với số tiền 36.670.000, giữ nguyên các yêu cầu khác; bị đơn vắng mặt không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu T vắng mặt không lý do; người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Kim N và ông Nguyễn Văn N là ông Đặng Bửu T có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:*

Về chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thời hiệu, thực hiện thủ tục cấp tổng đạt các văn bản tố tụng, thu thập chứng cứ, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát, thành phần tham gia xét xử được thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 không có ý kiến nghị gì về tố tụng.

Về nội dung:

Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu xin rút yêu cầu buộc ông Trần Quyết T phải bồi thường cho nguyên đơn một khoản tiền, tương đương với lãi suất 20%/năm trên số tiền cọc mà ông T đã nhận của nguyên đơn tạm tính từ ngày 12/10/2020 đến ngày 2/11/2021 là 11 (mười một) tháng tương đương với số tiền 36.670.000 (ba mươi sáu triệu sáu trăm bảy mươi ngàn) đồng của nguyên đơn là tự nguyện phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự nên có cơ sở chấp nhận. Do đó, đình chỉ yêu cầu của buộc ông Trần Quyết T phải bồi thường cho bà Hàng Thị Yến N một khoản tiền, tương đương với lãi suất 20%/năm là 36.670.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, được xem xét tại phiên Tòa tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

[1.1] Bà Hàng Thị Yến N có đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc đã ký kết do vô hiệu và hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc đã nhận do đó xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc. Tại thời điểm Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, ông Trần Quyết T có hộ khẩu thường trú tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1, khoản 3 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Nguyên đơn có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt; Người đại diện hợp pháp của bà Đoàn Thị Kim N và ông Nguyễn Văn N là ông Đặng Bửu T có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt; Bị đơn ông Trần Quyết T người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai (Đơn yêu cầu về việc thực hiện thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng của nguyên đơn; Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành thủ tục thông báo giải quyết vụ án trên phương tiện thông tin đại chúng theo Quyết định Thông báo giải quyết vụ án trên phương tiện thông tin đại chúng số 6616/2023/QĐ-TB ngày 29/8/2023; Đăng quảng cáo báo các ngày 7/9/2023, 08/9/2023, 09/9/2023 của Báo Thanh Niên và Hợp đồng thông tin số 279/TTHCM-HĐTT ngày 05/9/2023 phát sóng các ngày 7/9/2023, 08/9/2023, 09/9/2023 của Cơ quan Thường trú tại Thành phố Hồ Chí Minh - Đài Tiếng Nói Việt Nam) nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn, tất cả người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Theo quy định tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc. Bị đơn ông Trần Quyết T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu T đã tự từ bỏ quyền được chứng minh của mình qua việc không đến Tòa án tham gia tố tụng, do đó phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] *Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu tuyên Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ký kết giữa ông Trần Quyết T và nguyên đơn ngày 12/10/2020 là vô hiệu, Hội đồng xét xử nhận thấy:*

[2.1.1] Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện bà Hàng Thị Yến N có giao, nộp các tài liệu, chứng cứ: Bản chính Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 12/10/2020 giữa bà Hàng Thị Yến N và ông Trần Quyết T;

[2.1.2] Ngày 15/5/2023, Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 3600/2023/QĐ-TCGD trưng cầu Phân viện Khoa học hình sự - Bộ công an tại Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện giám định dấu vân tay có chữ viết và chữ ký trong các tài liệu nêu trên theo đơn yêu cầu của nguyên đơn.

[2.1.3] Căn cứ kết luận giám định số 5218/KL-KTHS ngày 31 tháng 5 năm 2023 của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an Thành phố Hồ Chí Minh xác định dấu vân tay có chữ ký, chữ viết họ tên “Trần Quyết T” trong Hợp đồng đặt cọc ngày 12/10/2020 so với dấu vân tay trên “Tờ khai chứng minh nhân dân” số 025113318 đề ngày 09/6/2009 là cùng một người.

[2.1.4] Do đó, có cơ sở xác định, ngày 12/10/2020 bà Hàng Thị Yến N và ông Trần Quyết T có ký Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất; đặc điểm thửa đất, tài sản gắn liền với đất là thửa đất 392, tờ bản đồ số 60, diện tích 1000 m², địa chỉ xã P, huyện N, tỉnh Đ; Giá chuyển nhượng là 930.000.000 đồng.

[2.1.5] Tại Công văn số 1250/UBND-TP ngày 23/2/2022 của Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đ về việc cung cấp thông tin, chứng cứ liên quan vụ án dân sự giữa bà Hàng Thị Yến N và ông Trần Quyết T thông tin: Đối với thửa đất 392 (tách thửa đất số 268), diện tích 1.000m², tờ bản đồ số 60 (bản đồ địa chính thành lập năm 2009), xã P, huyện N, tỉnh Đ được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ (TUQ. Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 658451 ngày 03/6/2020 cấp cho ông Nguyễn Văn N (vợ ông N là bà Đoàn Thị Kim N); Tuy nhiên, theo Hợp đồng ủy quyền ngày 17/10/2020 số công chứng 00003261, quyền số 01/2020.TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng Lê Duy Phúc H giữa ông Nguyễn Văn N và bà Đoàn Thị Kim N đã ủy quyền cho ông Trần Quyết T được thay mặt và nhân danh ông N bà N ký kết hợp đồng đặt cọc, nhận tiền cọc và phải hoàn trả lại tiền cọc cho ông N bà N.

[2.1.6] Quá trình giao kết hợp đồng đặt cọc, bà Hàng Thị Yến N đã yêu cầu ông Trần Quyết T xuất trình các giấy tờ hợp pháp lý để chứng minh ông T có đủ tư cách pháp lý để ký hợp đồng đặt cọc (bao gồm: Giấy tờ pháp lý liên quan đến thửa đất, giấy ủy quyền giao dịch dân sự), ông T không xuất trình được các giấy tờ pháp lý liên quan đến thửa đất, mà bà Hàng Thị Yến N vẫn tiến hành giao kết hợp đồng đặt cọc; đây là lỗi một phần của bà Hàng Thị Yến N. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc với bà Hàng Thị Yến N (ngày 12/10/2020), ông Trần Quyết T không phải là chủ sở hữu hợp pháp đối với thửa đất thửa đất 392, diện tích 1.000m², tờ bản đồ số 60, xã P, huyện N, tỉnh Đ theo quy định tại Điều 167, 168 Luật đất đai 2013 về quyền của người sử dụng đất; ngoài ra cũng không được chủ sở hữu quyền sử dụng đất ủy quyền hợp pháp để giao kết các giao dịch dân sự liên quan đến thửa đất 392, tờ bản đồ số 60. Do đó, căn cứ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ký kết giữa ông Trần Quyết T và bà Hàng Thị Yến N ngày 12/10/2020 vô hiệu do mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] *Xét yêu cầu của Nguyên đơn buộc ông Trần Quyết T hoàn trả số tiền cọc đã nhận của nguyên đơn là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:*

[2.2.1] Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 đã 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. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường ...”.

[2.2.2] Theo quy định trên thì khi giao dịch dân sự vô hiệu các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, theo hợp đồng đặt cọc thì số tiền đặt cọc lần 1 ngày 12/10/2020 là 300.000.000 đồng. Bà N trình bày do chỉ có 200.000.000 đồng nhưng vợ chồng ông T yêu cầu nguyên đơn phải đặt cọc đủ số tiền là 300.000.000 đồng thì chủ đất mới đồng ý bán lô đất này. Để hợp thức hóa điều này, bà Nguyễn Thị Thu T tự viết Giấy xác nhận có nội dung: “Vào lúc 13 giờ 21 phút ngày 12/10/2020 vợ chồng nguyên đơn cho bạn Hàng Thị Yến N, số chứng minh nhân dân số 066196000031 cấp ngày 19/01/2017 tại Cục trưởng Cục CA mượn số tiền là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng. Lời trình bày của bà N phù hợp với tài liệu chứng cứ trong giấy vay tiền ngày 12/10/2020, do đó có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N về việc buộc ông T hoàn trả cho bà N số tiền cọc đã nhận 200.000.000 đồng.

[2.3] Đối với yêu cầu xin được rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Trần Quyết T phải bồi thường cho nguyên đơn một khoản tiền, tương đương với lãi suất 20%/năm trên số tiền cọc mà ông Trần Quyết T đã nhận của nguyên đơn tạm tính từ ngày 12/10/2020 đến ngày 2/11/2021 là 11 (mười một) tháng tương đương với số tiền 36.670.000 (ba mươi sáu triệu sáu trăm bảy mươi ngàn) đồng; Xét, đề nghị được rút đối với yêu cầu trên của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, không trái đạo đức xã hội nên chấp nhận, cần đình chỉ theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.4] Về thời hạn thanh toán: Nguyên đơn yêu cầu thanh toán ngay một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật. Xét, bị đơn không thực hiện việc hoàn trả số tiền cọc đã nhận cho nguyên đơn. Do đó, để đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn, Hội đồng xét xử buộc bị đơn có nghĩa vụ trả ngay một lần tiền cọc đã nhận là phù hợp quy định của pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu của nguyên đơn bà Hàng Thị Yến N được chấp nhận nên ông Trần Quyết T có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Hàng Thị Yến N số tiền tạm ứng chi phí giám định chữ ký là 3.000.000 (ba triệu) đồng theo Biên nhận tiền bồi dưỡng giám định viên ngày 05/6/2023 của Phòng Kỹ Thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với quy định tại Điều 160, 161, 162 của Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Về án phí: Theo quy định khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

[4.1] Ông Trần Quyết T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng phải trả cho bà Hàng Thị Yến N là 10.000.000 (mười triệu) đồng; Ông Trần Quyết T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch tương ứng với yêu cầu của bà Hàng Thị Yến N yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc là vô hiệu được Tòa án chấp nhận là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng;

[4.2] Bà Hàng Thị Yến N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nên được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 5.916.750 (năm triệu, chín trăm mười sáu nghìn, bảy trăm năm mươi) đồng và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

[5] Về kháng cáo:

Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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, Điều 160, Điều 161, Điều 162; khoản 2 Điều 227, Điều 228, Khoản 2 Điều 244; Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 167, 168 Luật đất đai 2013; điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/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; Luật thi hành án dân sự.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hàng Thị Yến N

1.1 Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ký kết giữa ông Trần Quyết T và bà Hàng Thị Yến N ngày 12/10/2020 là vô hiệu.

1.2 Buộc ông Trần Quyết T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Hàng Thị Yến N số tiền đặt cọc đã nhận theo Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ký kết giữa ông Trần Quyết T và bà Hàng Thị Yến N ngày 12/10/2020 là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng; trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Hàng Thị Yến N (đối với các khoản tiền phải trả cho bà Hàng Thị Yến N) cho đến khi thi hành án xong, ông Trần Quyết T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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

1.3 Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Hàng Thị Yến N buộc ông Trần Quyết T phải bồi thường một khoản tiền, tương đương với lãi suất 20%/năm trên số tiền cọc mà ông Trần Quyết T đã nhận của bà Hàng Thị Yến N tạm tính từ ngày 12/10/2020 đến ngày 2/11/2021 là 11 (mười một) tháng tương đương với số tiền 36.670.000 (ba mươi sáu triệu sáu trăm bảy mươi ngàn) đồng.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Quyết T có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Hàng Thị Yến N số tiền tạm ứng chi phí giám định chữ ký là 3.000.000 (ba triệu) đồng.

3. Về tiền án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Quyết T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.300.000 (mười triệu, ba trăm nghìn) đồng;

Hoàn lại cho bà Hàng Thị Yến N tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 5.916.750 (Năm triệu chín trăm mười sáu nghìn bảy trăm năm mươi) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0005109 ngày 17 tháng 11 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0005108 ngày 17 tháng 11 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự./.

Nơi nhận:

- VKSND Quận 1, TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận 1, TP.HCM;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Phương