TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 2764/2023/DS-ST
Ngày: 01/8/2023
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 THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Minh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Bùi Thị Phụng

2. Bà Nguyễn Thị Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức tham gia phiên toà: Ông Vũ Lê Quang Đạo - Kiểm sát Viên.

Ngày 01 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 661/2022/TLST-DS ngày 03/10/2022, về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3301/2023/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 6 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 3933/2023/QĐST-DS ngày 10/7/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Tấn H, sinh năm 1979 (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số A đường B, Khu phố C, phường D, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Sương T, sinh năm 1972 (Vắng mặt)

Địa chỉ thường trú: Số E, Khu phố F, phường G, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Tấn H trình bày:

Vào khoảng tháng 5/2018, thông qua người quen giới thiệu, ông H được biết bà Nguyễn Thị Sương T. Bà T giới thiệu cho ông H biết bà có 18 lô đất ở Khu dân cư K, phường L, Quận M (nay là thành phố R), Thành phố Hồ Chí Minh đang thi hành án. Bà T hứa bán cho ông H 01 lô, diện tích là 200 m^2 với giá 22,000,000/1 m^2. Ông H có hỏi vị trí lô đất thì bà T nói khi nào thi hành án xong, Công ty N sẽ bàn giao cho bà T 18 lô đất bất kỳ ở trong đó. Vì tin lời hứa của bà T, ngày 09/5/2018, ông H có giao cho bà T

số tiền cọc 460,000,000 đồng. Hai bên không lập hợp đồng. Ngày 25/7/2022, bà T lập giấy xác nhận về việc nhận số tiền 460,000,000 của ông H để mua các nền thanh lý của Công ty N, Quận M cũ. Sau khoảng 03 tháng, ông H hỏi bà T các thông tin liên quan đến việc thi hành án các lô đất trong Khu dân cư K thì bà T đưa ra rất nhiều lý do như đang chờ đóng thuế, chờ xin giấy phép xây dựng…nhằm né tránh vấn đề. Ông H có yêu cầu bà T cung cấp giấy tờ chứng minh thì bà T chỉ hứa sẽ phô tô mà không thực hiện. Nhận thấy bà T có dấu hiệu lừa dối nên ông H đã nhiều lần yêu cầu bà T trả lại tiền nhưng bà T trốn tránh, không chịu thanh toán số tiền trên. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn số tiền 460,000,000 đồng.

Ông H có nộp đơn xin vắng mặt trong quá trình xét xử vụ án.

* Bị đơn bà Nguyễn Thị Sương T đã được Toà án tống đạt hợp lệ để tham gia tố tụng tại Toà án nhưng đều vắng mặt nên Toà án không thể lấy lời khai của các đương sự trên được.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án đã tiến hành tố tụng từ khi thụ lý cho đến mở phiên tòa đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung:

Hợp đồng đặt cọc được xác lập giữa các bên bị vô hiệu ngày từ đầu do đối tượng không thể thực hiện được (không xác định được thửa đất, địa chỉ thửa đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứng minh bà Nguyễn Thị Sương T là người sử dụng hợp pháp) theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu là các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại số tiền cọc 460,000,000 đồng là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được công khai tại phiên họp về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, được xem xét tại phiên toà cùng lời khai của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn bà Nguyễn Thị Sương T có nơi cư trú tại địa chỉ Số E, Khu phố F, phường G, Thành phố R, Thành phố Hồ Chí Minh nên tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân thành phố R, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Bà Nguyễn Thị Sương T đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia tố tụng tại phiên toà nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

Ông Nguyễn Tấn H có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ theo Khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Bà Huỳnh Thị Thùy Dung, vợ của ông Nguyễn Tấn H trình bày số tiền ông H đặt cọc mua đất của bà T là tài sản riêng của ông H trong thời kỳ hôn nhân. Do bà Dung không có yêu cầu trong vụ án và từ chối tham gia tố tụng nên Tòa án đã không triệu tập bà tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

[2] Về nội dung:

- Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn nộp có cơ sở để xác định giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận miệng về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Khu dân cư K, phường L, Quận M (nay là thành phố R), Thành phố Hồ Chí Minh. Thực hiện hợp đồng, ông H đã giao cho bà T số tiền cọc 460,000,000 đồng vào ngày 09/5/2018 để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa 02 bên (có giấy xác nhận nhận tiền do bà T viết vào ngày 22/7/2020). Hợp đồng đặt cọc mà các bên giao kết không xác định số lô, số thửa, địa chỉ đất cũng như giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất đã được nhà nước công nhận cho bà T. Vì vậy, căn cứ Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử đồng quan điểm với đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức khi cho rằng giao dịch đặt cọc của các bên đã bị vô hiệu ngay từ ban đầu do đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được. Hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 là các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Việc nguyên đơn yêu cầu bà T phải trả lại số tiền cọc 460,000,000 đồng là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà T có nghĩa vụ nộp án phí trên số tiền phải thanh toán cho ông H, ông H được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 238, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 131, Điều 328, Điều 408, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

- Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Nguyễn Thị Sương T và ông Nguyễn Tấn H ngày 09/5/2018 là vô hiệu.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn H.

Buộc bà Nguyễn Thị Sương T phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Tấn H số tiền 460,000,000 đồng.

Kể từ ngày ông Nguyễn Tấn H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Thị Sương T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì hàng tháng bà Nguyễn Thị Sương T còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thanh toán.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Sương T chịu án phí dân sự sơ thẩm là 22,400,000 đồng.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Tấn H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 11,200,000 đồng theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0028632 ngày 29/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

4. Về quyền kháng cáo:

Bà Nguyễn Thị Sương T và ông Nguyễn Tấn H được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết theo quy định của pháp luật.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (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 hánh 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Viện KSND thành phố Thủ Đức, Tp.HCM;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Đức, Tp.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Lê Thị Minh