

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BÀ RỊA
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Bản án số: 23/2024/DS-ST
Ngày 04-6-2024
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 BÀ RỊA, TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Lê Văn Công.

2. Bà Nguyễn Thị Thọ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Thắm – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị N – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 310/2023/TLST-DS ngày 09 tháng 11 năm 2023, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2024/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 4 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2024/QĐST-DS ngày 09/5/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà **Hồ Thị Tuyết H**, sinh năm: 1965; Địa chỉ: A H, phường P, quận G, Tp Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Quảng Khoa T, sinh năm 1982; địa chỉ: D đường D, phường B, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh, theo hợp đồng ủy quyền lập ngày 18/4/2020 (có mặt).

- Bị đơn: **Công ty cổ phần Đ**; Trụ sở: D T, phường A, quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Công C, chức vụ: Tổng giám đốc (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng nguyên đơn Hồ Thị Tuyết H thông qua người đại diện hợp pháp là ông Quảng Khoa T trình bày:

Ngày 14/5/2019, bà H có ký Hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18/HĐĐC với Công ty cổ phần Đ để mua lô đất tại dự án khu dân cư thuộc xã H, thành phố B vị trí lô đất có mã số 113/B1, diện tích đất 317m²; mục đích sử dụng: đất ở, giá chuyển nhượng là 1.946.000.000 đồng. Thời gian thanh toán chia làm 8 đợt, đợt 1 ngay khi ký hợp đồng, bên B thanh toán cho bên A 30% tổng giá trị hợp đồng là 583.800.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, bà H mới tìm hiểu pháp lý của dự án thì phát hiện dự án không rõ ràng về thông tin nên bà H đề nghị Công ty cổ phần Đ chấm dứt hợp đồng, trả lại số tiền đã nhận nhưng công ty không giải quyết. Sau khi khởi kiện bà H mới được biết quyền sử dụng đất mà bà H đặt cọc mua theo Hợp đồng trên Công ty cổ phần Đ không đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà đứng tên cá nhân nào mà bà H không biết, đất ở đâu bà H cũng không rõ. Do đó, bà H khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng số 18/HĐĐC ngày 14/5/2019 về việc đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô A xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giữa bà Hồ Thị Tuyết H và Công ty cổ phần Đ là vô hiệu. Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc Công ty cổ phần Đ trả cho bà H số tiền 583.800.000 (năm trăm tám mươi ba triệu, tám trăm nghìn) đồng.

Bị đơn Công ty cổ phần Đ: Trong quá trình tố tụng bị đơn đã được Tòa án niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng và triệu tập hợp lệ nhiều lần để làm rõ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhưng bị đơn không đến làm việc, vắng mặt không có lý do và không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, đã xác định đúng quan hệ tranh chấp, thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng, tiến hành thu thập đầy đủ chứng cứ. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người gia tố tụng: Nguyên đơn thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng. Bị đơn chưa thực hiện đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Tuyết H về việc “**Tranh chấp hợp đồng đặt cọc**”. **Tuyên bố** Hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18/HĐĐC ngày 14/5/2019 giữa Công ty cổ phần Đ và bà Hồ Thị Tuyết H vô hiệu. Buộc Công ty cổ phần Đ phải trả lại cho bà Hồ Thị Tuyết H số tiền 583.800.000 (năm trăm tám mươi ba triệu, tám trăm nghìn) đồng. Án phí dân sự sơ thẩm bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết và thủ tục tố tụng: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc liên quan đến quyền sử dụng đất tại thành phố B nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, căn cứ vào các tài liệu có trong vụ án Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Về nội dung: Ngày 14/5/2019, Công ty cổ phần Đ (bên A) và bà Hồ Thị Tuyết H (bên B) có ký với nhau Hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18/HĐĐC, nội dung thể hiện Công ty cổ phần Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phần dự án khu dân cư thuộc xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, lô đất có mã số 113/B1, diện tích đất 317m²; mục đích sử dụng: đất ở; Giá chuyển nhượng là 1.946.000.000 đồng; Thời gian thanh toán chia làm 8 đợt, đợt 1 ngay khi ký hợp đồng, bên B thanh toán cho bên A 30% tổng giá trị hợp đồng là 583.800.000 đồng; Đợt 2 trong vòng 02 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng, bên B thanh toán cho bên A 20% tổng giá trị hợp đồng là 389.200.000 đồng; Đợt 3 trong vòng 04 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng, bên B thanh toán tiếp cho bên A 10% tổng giá trị hợp đồng là 194.600.000 đồng; Đợt 4 trong vòng 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, bên B thanh toán tiếp cho bên A 10% tổng giá trị hợp đồng là 194.600.000 đồng; Đợt 5 trong vòng 08 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, bên B thanh toán tiếp cho bên A 10% tổng giá trị hợp đồng là 194.600.000 đồng; Đợt 6 trong vòng 10 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, bên B thanh toán tiếp cho bên A 10% tổng giá trị hợp đồng là 194.600.000 đồng; Đợt 7 trong vòng 11 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, bên B thanh toán tiếp cho bên A 5% tổng giá trị hợp đồng là 97.300.000 đồng; trong vòng 08 tháng kể từ ngày thanh toán đủ 95% bên A sẽ thông báo cho bên B chuẩn bị giấy tờ để ký hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất, đóng lệ phí trước bạ, khoản chi phí khác (nếu có) để tiến hành thủ tục cấp chủ quyền cho Bên B; Đợt 8 khi bên A thông báo bên B đến ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định để cấp giấy chủ quyền cho bên B, thì Bên B thanh toán tiếp 5% giá trị hợp đồng, thời gian nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là sau 04 tháng kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng.

Bà H đã thanh toán cho Công ty cổ phần Đ số tiền đợt 1 ngay khi ký hợp đồng là 583.800.000 đồng theo phiếu xác nhận và phiếu thu ngày 25/5/2019 của Công ty cổ phần Đ (bút lục 26). Sau đó, bà H tìm hiểu pháp lý của dự án thấy không rõ ràng nên bà H đề nghị chấm dứt hợp đồng.

- Xét thấy: Tại Hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18/HĐĐC ngày 14/5/2019, không thể hiện thông tin được chính xác thông tin quyền sử dụng đất mà các bên nhận chuyển nhượng như số tờ, số thửa, có được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa mà chỉ thể hiện nội dung “*quyền sử dụng đất là phần dự án khu dân cư thuộc xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, lô đất có mã số 113/B1, diện tích đất 317m²; mục đích sử dụng: đất ở*”. Bà H xác định trước khi ký hợp đồng, bà H được phía Công ty cổ phần Đ cho xe ô tô chở bà H cùng nhiều người khác từ thành phố Hồ Chí Minh xuống thành phố B xem dự án là 01 khu đất trống, bà H cũng không biết lô đất bà H nhận chuyển nhượng ở vị trí nào và hiện nay bà H cũng không biết đất ở đâu, chỉ biết đất thuộc xã H, thành phố B. Từ đó xác định Hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18/HĐĐC ngày 14/5/2019 không thể hiện đối tượng giao dịch của hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có thông tin về việc đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa. Do đó, Hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18/HĐĐC ngày 14/5/2019 vô hiệu ngay từ thời điểm các bên ký kết theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117, 123 Bộ luật Dân sự 2015.

[3]. Về hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu: Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu đều có lỗi của nguyên đơn và bị đơn vì tại thời điểm giao kết hợp đồng chưa thể hiện đầy đủ các thông tin về thửa đất nhận chuyển nhượng nhưng vẫn ký kết hợp đồng. Do đó, căn cứ theo Điều 131 Bộ luật Dân sự, buộc Công ty cổ phần Đ phải trả lại cho bà Hồ Thị Tuyết H số tiền 583.800.000 đồng.

Từ những phân tích trên có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H, tuyên bố Hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18/HĐĐC ngày 14/5/2019 giữa Công ty cổ phần Đ và bà Hồ Thị Tuyết H vô hiệu. Buộc Công ty cổ phần Đ phải trả lại cho bà Hồ Thị Tuyết H số tiền 583.800.000 (năm trăm tám mươi ba triệu, tám trăm nghìn) đồng.

[3] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của bà **Hồ Thị Tuyết H** được Tòa án chấp nhận toàn bộ nên Công ty cổ phần Đ phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 227, 228, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; các điều 116, 117, 122, 131, 328 và 468 Bộ luật Dân sự; **Điều 188** Luật Đất đai và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà **Hồ Thị Tuyết H** về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với Công ty cổ phần Đ.

- Tuyên bố “Hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18/HĐĐC ngày 14/5/2019” giữa Công ty cổ phần Đ và bà Hồ Thị Tuyết H vô hiệu.

- Buộc Công ty cổ phần Đ phải trả lại cho bà Hồ Thị Tuyết H số tiền 583.800.000 (năm trăm tám mươi ba triệu, tám trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án một khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí: Công ty cổ phần Đ phải chịu 27.352.000 (hai mươi bảy triệu, ba trăm năm mươi hai nghìn) đồng. Bà **Hồ Thị Tuyết H** được hoàn lại 13.676.000 (mười ba triệu, sáu trăm bảy mươi sáu nghìn) đồng tiền tạm ứng phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014586 ngày 22/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận 10, thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo: Trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (04/6/2024) các đương sự có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm. Đối với đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

4. “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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại

Điều 30 Luật thi hành án dân sự.”

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND thành phố Bà Rịa;
- CCTHA dân sự thành phố Bà Rịa;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Mai