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: 05/2024/DS-ST
Ngày: 03-01-2024
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà

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: Bà Lê Thị Kim Tuyền

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đặng Văn Ẩn

2. Ông Phạm Văn Tuyền

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Hồng Phước – 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.

Trong các ngày 28 tháng 12 năm 2023 và ngày 03 tháng 01 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 dân sự thụ lý số: 281/2023/TLST-DS ngày 05 tháng 6 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 601/2023/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 11 năm 2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 115/2023/QĐST-DS ngày 30 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Thành H**, sinh năm: 1967

Địa chỉ: đường H, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Đặng Chí H**, sinh năm: 1996; Địa chỉ liên hệ: Số đường H, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền, số công chứng: 012207, quyển số 07/2023 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 19/7/2023 tại Văn phòng Công chứng T) (có mặt)

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Tuyết N**, sinh năm: 1967 (có mặt)

Địa chỉ: Phòng trọ số M, nhà số X ấp H, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Nguyễn Hoàng Diệu M**, sinh năm: 1973; Địa chỉ: Số X đường H, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 19 tháng 5 năm 2023, đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 21 tháng 7 năm 2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Thành H có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Đặng Chí Hiếu trình bày:

Ông Nguyễn Thành H và bà Nguyễn Thị Tuyết N có quen biết nhau, bà N chủ động liên hệ với ông H để giới thiệu mua đất. Do tin tưởng nhau nên hai bên thống nhất đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), bà N đã nhận đủ tiền. Sau đó ông H có liên hệ bà N để yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phát hiện bà N không có nhà đất như đã giới thiệu trước đó với ông H.

Ngày 24/7/2020 bà N ký cam kết sẽ trả tiền cho ông H trong vòng 03 tháng nhưng bà N không thực hiện như cam kết. Đến nay ông H đã nhiều lần liên hệ và gặp bà N để yêu cầu bà N trả lại cho ông H số tiền đã đặt cọc nhưng qua nhiều lần hứa hẹn và trốn tránh không thực hiện trả tiền cho ông H. Do đó, ông Nguyễn Thành H yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 01/6/2020 giữa ông Nguyễn Thành H và bà Nguyễn Thị Tuyết N vô hiệu. Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết N trả lại số tiền đặt cọc cho ông Nguyễn Thành H là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), yêu cầu trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản tự khai ngày 17 tháng 7 năm 2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết N trình bày:

Vào ngày 28/10/2019, bà có nhận cọc thay cho bà D số tiền là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) để mua bán căn nhà tại ấp 3, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó bà đã đưa tiền cọc lại cho bà D nhưng không ghi ngày tháng năm vì bên mua cam kết trong vòng 40 ngày sẽ thanh toán tiền để nhận nhà nhưng sau đó ông H không liên hệ bà để tiếp tục mua bán nhà. Một năm sau cô của bà D bệnh nặng nên bà D đã bán nhà cho người khác. Sau đó ông H yêu cầu bà trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc 100.000.000 đồng. Ông H có yêu cầu bà viết giấy cam kết trả số tiền 80.000.000 đồng, bà đồng ý viết. Nay do hoàn cảnh khó khăn, bà không có tiền trả lại cho ông H, bà chỉ đồng ý trả lại cho ông H số tiền 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng) theo phương thức trả mỗi tháng 1.000.000 đồng (Một triệu đồng).

Tại phiên tòa, bà N vẫn giữ nguyên ý kiến.

Tại Bản tự khai ngày 21 tháng 6 năm 2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hoàng Diệu M trình bày:

Bà là vợ hợp pháp của ông Nguyễn Thành H, việc đặt cọc mua đất giữa ông H và bà Nguyễn Thị Tuyết N do ông H hoàn toàn tự quyết định. Bà xác nhận số tiền

đặt cọc 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) là tài sản riêng của ông H. Bà không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H.

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

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án với đề xuất Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, quá trình thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ vào đơn khởi kiện và sự thừa nhận của nguyên đơn ông Nguyễn Thành H và bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết N thì hai bên thỏa thuận đặt cọc mua bán căn nhà tại xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó Hội đồng xét xử xác định đây là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc mua bán nhà thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết N có nơi cư trú tại huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đồng thời bất động sản tọa lạc tại huyện Bình Chánh, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, 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 vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hoàng Diệu M có đơn yêu cầu giải quyết và xét xử vắng mặt do đó Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bà M theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Do giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn được xác lập vào năm 2020 nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

[4] Xét Giấy nhận cọc đất đề ngày 01/6/2020 thể hiện việc ông Nguyễn Thành H và bà Nguyễn Thị Tuyết N thỏa thuận đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất số 661, tờ bản đồ số 06, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Mặc dù Giấy nhận cọc đất không ghi diện tích, không mô tả cụ thể đối tượng chuyển nhượng nhưng trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, phía nguyên đơn và bà N đều xác nhận hai bên đặt cọc để mua bán căn nhà thuộc thửa đất số 661, tờ bản đồ số 06, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng). Tại thời điểm ký giấy nhận cọc, bà N đã trực tiếp nhận số tiền đặt cọc 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) của ông H.

[5] Trong quá trình giải quyết vụ án, bà N thừa nhận bà nhận tiền cọc bán nhà dùm cho bà D nên sau khi bà N nhận tiền từ ông H thì bà giao tiền lại cho bà D. Tuy nhiên, bà N không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét. Đồng thời, ông H và bà N đều xác nhận không cung cấp được thông tin cụ thể về họ tên và địa chỉ của bà D và người cô của bà D nên Tòa án không có cơ sở để triệu tập bà D và người cô của bà D vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

[6] Bà N cho rằng khi ký giấy nhận cọc ông H có hứa trong vòng 40 ngày sẽ thanh toán tiền để nhận nhà nhưng đã quá hạn mà ông H không liên hệ thanh toán tiền mua nhà nên bà D đã bán nhà cho người khác, bà N cũng không biết bà D bán nhà cho ai. Tuy nhiên, tại Giấy nhận cọc đất ngày 01/6/2020, ông H và bà N không có nội dung hai bên thỏa thuận về thời gian giao kết hợp hoặc thực hiện hợp đồng. Đồng thời bà N cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét.

[7] Về căn nhà thuộc thửa đất số 661, tờ bản đồ số 06, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà N thừa nhận căn nhà bà nhận tiền cọc của ông Hệp không thuộc quyền sở hữu của bà N. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do hai bên cung cấp cho Tòa án thì cũng không có tài liệu nào chứng minh căn nhà nêu trên thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà N hay người cô của bà D. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Như vậy, tại thời điểm ký kết Giấy nhận cọc đất ngày 01/6/2020, bà N không phải là chủ sở hữu nhà ở. Vì vậy việc bà N tham gia ký kết giấy nhận cọc để bán nhà với ông H là vi phạm điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch và điều kiện tham gia giao dịch nhà ở được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 118 và khoản 1 Điều 119 của Luật Nhà ở năm 2014.

[8] Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định Giấy nhận cọc đất ngày 01/6/2020 giữa ông Nguyễn Thành H và bà Nguyễn Thị Tuyết N vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[9] Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Nguyên đơn ông Nguyễn Thành H thừa nhận vào ngày ký Giấy nhận cọc đất với bà N, ông có xem giấy tờ do bà N đưa cho ông thì ông phát hiện bà N không phải là chủ sở hữu căn nhà. Hội đồng xét xử nhận thấy, ông H là người có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở nhưng không xem xét kỹ lưỡng tình trạng pháp lý của căn nhà mà đã tham gia giao dịch nhà ở với bà N, không yêu cầu bà N chứng minh quyền sở hữu hợp pháp cũng như giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu nhà ở của cơ quan có thẩm quyền cấp, đây là lỗi của ông H. Đồng thời, bà N không phải là chủ sở hữu căn nhà, không có bất kỳ giấy tờ gì chứng minh bà có quyền chuyển nhượng căn nhà thay người khác nhưng bà N vẫn tham gia giao dịch nhà ở và nhận tiền cọc của ông H cho nên bà N cũng là bên có lỗi. Nhận thấy, giao dịch dân sự vô hiệu đều do lỗi của hai bên đồng thời

trong quá trình giải quyết vụ án, hai bên đều không có yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử không xem xét về vấn đề bồi thường thiệt hại trong vụ án này.

[10] Xét giấy cam kết ngày 24/7/2020: Bà N xác nhận vào ngày 24/7/2020, bà và ông H có gặp mặt thương lượng để giải quyết số tiền đặt cọc 100.000.000đ mà ông H đã giao cho bà do hai bên không tiếp tục việc mua bán nhà theo Giấy nhận cọc đất ngày 01/6/2020. Do hoàn cảnh khó khăn về kinh tế nên ông H chỉ yêu cầu bà N trả lại cho ông H số tiền 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng) trong thời hạn 03 tháng, hạn chót thanh toán là ngày 24/10/2020. Tuy nhiên, cho đến nay bà N không trả cho ông H bất kỳ số tiền nào. Tại phiên đối chất ngày 11/12/2023 và tại phiên tòa bà N trình bày giấy cam kết ngày 24/7/2020 do ông H ép buộc bà viết, bà hoàn toàn không tự nguyện cam kết trả tiền cho ông H nhưng bà N không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của bà nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét. Vì bà N cho rằng bà không tự nguyện cam kết nên trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà N không đồng ý tiếp tục thực hiện theo nội dung cam kết ngày 24/7/2020 đồng thời phía nguyên đơn cũng không đồng ý tiếp tục thực hiện theo nội dung giấy cam kết ngày 24/7/2020 do đã quá thời hạn mà bà N không trả số tiền 80.000.000đ cho ông H. Nhận thấy, hai bên đều có ý chí không tiếp tục thực hiện cam kết ngày 24/7/2020 do đó bà N phải chịu hậu quả pháp lý của giao dịch dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[11] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Nguyễn Thị Tuyết N có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Thành H số tiền cọc đã nhận là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 6 và khoản 2 Điều 26 của 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; Cụ thể, bà Nguyễn Thị Tuyết N phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu và phải chịu 5.000.000đ (Năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ trả tiền. Ông Nguyễn Thành H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 91, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, 123, 131, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 118, khoản 1 Điều 119 của Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ vào Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ vào Điều 6 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành H đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết N về việc tranh chấp hợp đặt cọc mua bán nhà.

1.1. Tuyên bố Giấy nhận cọc đất ngày 01/6/2020 giữa bà Nguyễn Thị Tuyết N và ông Nguyễn Thành H về việc đặt cọc chuyển nhượng căn nhà thuộc thửa đất số 661, tờ bản đồ số 06, tại xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết N có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Thành H số tiền cọc đã nhận là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Các bên giao nhận tiền tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Nguyễn Thành H cho đến khi thi hành án xong, bà Nguyễn Thị Tuyết N còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Bà Nguyễn Thị Tuyết N phải chịu 5.300.000đ (Năm triệu, ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Trả lại cho ông Nguyễn Thành H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000đ (Hai triệu, năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0043037 ngày 31 tháng 5 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3. Trả lại cho ông Nguyễn Thành H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2023/0020057 ngày 21 tháng 7 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND H.Bình Chánh;
- Chi cục THADS H.Bình Chánh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

2 000009 971200

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

(Đã ký và đóng dấu)

Lê Thị Kim Tuyền