TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 9 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 199/2019/DS-ST
Ngày: 12 - 6 -2019
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 QUẬN 9, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thúy Quỳnh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Chí Quý

2. Ông Nguyễn Văn Phòng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Quang là Thư ký Tòa án nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Võ Hồng Duyên - Kiểm sát viên

Trong các ngày 06 và 12 tháng 6 năm 2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 381/2018/TLST-DS ngày 29/6/2018 về Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 51/2019/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 5 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Phạm Văn P; Sinh năm: 1971; Địa chỉ: phường M, quận N, thành phố H

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Xuân H; Địa chỉ: phường L, thành phố B, tỉnh Đ; Là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 07/12/2018)

2. Bị đơn: bà Cao anh Đ; Địa chỉ: phường T, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Cao Hoa A; Địa chỉ: phường T, Quận A, Thành phố H

(Các đương sự có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nộp ngày 11/6/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Xuân H là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 13/5/2018, Ông Phạm Văn P và bà Cao anh Đ ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng 598m^2 đất thổ cư tọa lạc tại số 373 Hoàng Hữu Nam, Khu phố 3, phường Tân Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh; giá chuyển nhượng là 50.000.000.000 đồng, thanh toán làm 03 đợt. Đợt 1: Đặt cọc 200.000.000 đồng, ngay khi ký kết hợp đồng; Đợt 2: Trong khoảng thời gian 07 ngày tính từ ngày thanh toán đợt 01, hai bên cùng ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên tại phòng công chứng thì ông P thanh toán tiếp 5.000.000.000 đồng; Đợt 3: Khi bà Đ có giấy biên nhận của UBND Quận 9 nhận hồ sơ đang bộ diện tích nhà đất nêu trên cho ông P thì ông P sẽ thanh toán hết số tiền còn lại cho bà Đ.

Khi đến hẹn, bà Đ không có giấy chứng nhận quyền sử dụng của phần đất trên để ký hợp đồng công chứng sang tên ông P mà chỉ có bản vẽ sơ đồ nhà đất đứng tên bà Cao Hoa A trong khi bà Đ lại đứng ra nhận cọc và chuyển nhượng phần đất cho ông P.

Do bà Đ vi phạm về thời hạn theo hợp đồng đặt cọc, đồng thời tự ý nhận cọc và chuyển nhượng phần đất không phải thuộc quyền sử dụng của mình cho người khác là hành vi vi phạm pháp luật.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1/ Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng 598m^2 đất tại số 373 Hoàng Hữu Nam, khu phố 3, phường Tân Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 13/5/2018 giữa ông Phạm Văn P và bà Cao anh Đ do vô hiệu.

2/ Buộc bà Cao anh Đ trả lại số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng.

Tại các bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Cao anh Đ trình bày: Bà xác nhận ngày 13/5/2018 bà có đại diện cho bà Cao Hoa A để ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền đặt cọc mua bán 598m^2 đất thổ cư tọa lạc tại số 373 Hoàng Hữu Nam, Khu phố 3, phường Tân Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh của ông P. Bà xác nhận, nhà và đất trên là tài sản của bà A. Việc bà đại diện ký hợp đồng, nhận cọc là được sự ủy quyền bằng miệng từ phía bà A do bà A đi vắng và phía ông P cũng đồng ý vì ông bận việc nên không thể chờ bà A về ký hợp đồng. Số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng và bà đã giao lại cho bà A.

Các bên đã hẹn trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc thì các bên sẽ ra Phòng Công chứng để ký kết hợp đồng đặt cọc chính thức và ông P sẽ giao tiếp tiền cọc cho đủ 10% giá trị chuyển nhượng là 5 tỷ đồng và trong thời hạn 6 tháng thì phía bà A có nghĩa vụ ra Giấy chứng nhận và ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho phía ông P. Tuy nhiên sau đó, ông P không thực hiện đúng thỏa thuận để công chứng hợp đồng đặt cọc chính thức. Đối với các yêu cầu của nguyên đơn thì bà không đồng ý.

Tại các bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Hoa A trình bày: Nhà và đất tại số 373 Hoàng Hữu Nam, Khu phố 3, phường Tân Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của bà mua từ năm 1989. Ngày 13/5/2018, trong khi bà đi vắng thì ông P đến và gặp bà Cao anh Đ để bàn bạc việc mua bán nhà đất trên với giá 50.000.000.000 đồng. Bà đã nói bà Đ kêu ông P chờ để bà về ký hợp đồng nhưng ông P không đồng ý vì bận việc cần phải đi gấp và ông đề nghị để bà Đ ký hợp đồng thay. Để thuận tiện cho các bên thì bà đã ủy quyền bằng miệng thông qua điện thoại để bà Đ ký và nhận cọc vì các bên đã thỏa thuận trong thời gian 07 ngày sau sẽ ký lại hợp đồng đặt cọc chính thức tại Phòng Công chứng. Sau đó, bà và bà Đ vẫn chờ để cùng ông P ra phòng công chứng để ký hợp đồng đặt cọc chính thức nhưng ông P không thực hiện. Bà đã nhận đủ 200.000.000 đồng tiền cọc của ông P do bà Đ giao lại. Đối với các yêu cầu của ông P thì bà không đồng ý.

Tại phiên tòa:

- Đại diện nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng 598m^2 đất tại số 373 Hoàng Hữu Nam, khu phố 3, phường Tân Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 13/5/2018 giữa ông Phạm Văn P và bà Cao anh Đ do vô hiệu. Yêu cầu buộc bà Cao anh Đ trả lại số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng

- Bị đơn bà Cao anh Đ: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Hoa A trình bày: Thống nhất với phần trình bày của bị đơn. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trừ việc Tòa án vi phạm thời hạn đưa vụ án ra xét xử.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 9, Hội đồng xét xử nhận định:

* Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông P khởi kiện yêu cầu Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/5/2018, buộc bà Đ trả lại tiền cọc đã nhận và bà Đ cư trú tại Quận 9, Thành

phố Hồ Chí Minh nên đây là vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

* Về thủ tục tố tụng: Tại bản tự khai ngày 07/8/2018, bà Nguyễn Thị Lan Anh là vợ của ông Phạm Văn P xác nhận số tiền đặt cọc mua đất là tiền riêng của ông P, bà không có liên quan gì. Tại bản tự khai ngày 19/7/2018 ông Quách Đình Thắng là chồng của bà Cao Hoa A xác nhận nhà đất tại số 373 Hoàng Hữu Nam, phường Tân Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của bà A và ông cũng không có đóng góp gì trong việc phát triển tài sản trên. Tại văn bản trình bày quan điểm ngày 10/01/2019, ông Lê Xuân H là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định ông P chỉ giao dịch cá nhân với bà Cao anh Đ, không liên quan gì đến chồng bà Đ và cũng không yêu cầu trách nhiệm liên đới đối với chồng bà Đ. Do đó, Tòa án không triệu tập bà Nguyễn Thị Lan Anh, ông Quách Đình Thắng và chồng bà Cao anh Đ tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

* Về nội dung vụ án:

[1] Xét yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng 598m^2 đất tại số 373 Hoàng Hữu Nam, khu phố 3, phường Tân Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 13/5/2018 giữa ông Phạm Văn P và bà Cao anh Đ do vô hiệu. Yêu cầu buộc bà Cao anh Đ trả lại số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 13/5/2018, bản tự khai và lời trình bày của của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án thì có đủ cơ sở để xác định: Ngày 13/5/2018, ông Phạm Văn P và bà Cao anh Đ ký hợp đồng đặt cọc cho lô đất có tổng diện tích 598 m^2, tờ bản đồ số 03, phường BDC phường Tân Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (trên thực tế là nhà và đất có tổng diện tích 598 m^2 tại số 373 Hoàng Hữu Nam, khu phố 3, phường Tân Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh) với giá chuyển nhượng 50.000.000.000 đồng. Thời gian thanh toán chia làm 03 đợt, Cụ thể: Đợt 1: Ngay sau khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc này, bên B đặt cọc cho bên A số tiền 200 triệu đồng (giữ chỗ). Đợt 2: Trong khoảng thời gian 07 ngày tính từ ngày thanh toán đợt 01, hai bên cùng ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên tại Phòng công chứng thì bên B thanh toán tiếp cho bên A số tiền là số đặt cọc tổng số tiền 10% là 5 tỷ đồng. Đợt 3: Ngay khi nhận biên nhận đứng tên Bên B thì Bên B sẽ thanh toán hết cho Bên A số tiền còn lại là sau khi ra sổ sẽ tiến hành công chứng trả đủ tiền (thời gian ra sổ là khoảng 06 tháng). Xét việc ký kết hợp đồng là có thật, hoàn toàn tự nguyện và các bên tham gia ký kết có đủ năng lực hành vi dân sự và ngay khi ký hợp đồng, ông P đã đặt cọc 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, đây là hợp đồng đã được đánh máy sẵn và được viết thêm thông tin khác vào ngày 13/5/2018 nên hợp đồng này không rõ ràng về nội dung nên khó thực hiện.

Thực tế, các bên không thực hiện được nội dung thỏa thuận trong hợp đồng và xảy ra tranh chấp. Cụ thể: Ông P cho rằng phía bà Đ không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của căn nhà/thửa đất nêu trên mà chỉ có Bản vẽ sơ đồ nhà đất lại đứng tên bà Cao Hoa A và bà cũng không phải là chủ sở hữu nhà đất trên nên không thể công chứng hợp đồng chuyển nhượng cho ông. Bà Đ và bà A cho rằng các bên thỏa thuận trong thời hạn 07 ngày là ký hợp đồng đặt cọc và bà Đ chỉ là đại diện theo ủy quyền của bà A để ký và nhận cọc của ông P. Ông P không ký hợp đồng là lỗi do phía ông P.

Xét, việc bà Đ đại diện bà A để ký kết hợp đồng và nhận tiền đặt cọc của ông P là được sự ủy quyền miệng của bà A, không có lập thành văn bản vẫn phù hợp quy định của Bộ luật dân sự do pháp luật không có quy định về cụ thể hình thức của việc ủy quyền. Tuy nhiên, trong hợp đồng ngày 13/5/2018 không có nội dung nào thể hiện việc bà Đ chỉ là đại diện theo ủy quyền của bà A trong việc giao kết hợp đồng và nhận cọc từ ông P và cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh khi ký kết hợp đồng ông P biết bà Đ chỉ là đại diện ủy quyền của bà A. Đồng thời, theo nội dung Văn tự mua bán nhà ngày 24/6/1989, lời trình bày của bà Đ và bà A thì đủ cơ sở để xác định nhà và đất tại số 373 Hoàng Hữu Nam, Khu phố 3, phường Tân Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản của bà Cao Hoa A và cho đến nay bà A cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu theo quy định của pháp luật. Do đó việc bà Đ không phải là chủ sở hữu nhưng trực tiếp ký hợp đồng và nhận cọc để mua bán nhà đất trên là vi phạm pháp luật.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử có đủ có sở để xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 13/5/2018 giữa ông Phạm Văn P và bà Cao anh Đ bị vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết và không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập theo đó các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là phù hợp quy định tại các điều 122, 117, 123, 131 và Điều 407 Bộ luật Dân sự. Do đó, việc ông P yêu cầu bà Đ trả lại 200.000.000 đồng tiền cọc đã nhận là có cơ sở để chấp nhận.

[2] Về án phí: Căn cứ Điều 6, khoản 2 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 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 thì bà Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 300.000 đồng + (200.000.000 đồng x 5%) = 10.300.000 đồng.

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 147, khoản 4 Điều 68 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 122, 117, 123, 131, 407 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Điều 6, khoản 2 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 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. Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 13/5/2018 giữa ông Phạm Văn P và bà Cao anh Đ bị vô hiệu.

Bà Cao anh Đ có trách nhiệm trả lại 200.000.000 đồng tiền cọc đã nhận ngày 13/5/2018 cho ông Phạm Văn P.

Thời hạn thanh toán: Ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm 10.300.000 (Mười triệu ba trăm ngàn) đồng, bà Cao anh Đ chịu. Nộp tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trả lại ông Phạm Văn P 5.300.000 đồng, tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0039272 ngày 28/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án 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.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.9;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS Q.9;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Dương Thúy Quỳnh