

**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: **163/2018/DS-ST**

Ngày: 17/10/2018

*V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và 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 **Trần Thị Thanh Huyền**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Nguyễn Thị Thúy Oanh**.
2. Bà **Trần Thị Đúng**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Kim Ngân** – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa: Ông **Phạm Tấn Hải** – Kiểm sát viên.

Vào các ngày 17 tháng 9 năm 2018 và ngày 17 tháng 10 năm 2018, tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện B xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 176/2018/TLST-DS ngày 10/4/2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 343/2018/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2018 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 35/2018/QĐST-DS ngày 17 tháng 9 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Lê Thị T**, sinh năm 1962.

Địa chỉ: 1183/9/6 Phạm Thế H, Phường 6, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Quốc C**, sinh năm 1980; địa chỉ: 32-34-36 Đường số 21, Khu dân cư Phong Phú, ấp 5, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (giấy ủy quyền ngày 03/4/2018) – Có mặt.

Bị đơn: Ông **Tạ Văn T1**, sinh năm 1986 – Có mặt.

Địa chỉ: 86/166 Ông Ích K, Phường 14, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Nguyễn Văn T2**, sinh năm 1962 – Có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: 1183/9/6 Phạm Thế H, Phường 6, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người làm chứng:

1/ Ông **Kim D**, sinh năm 1980 – Có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: 94 đường số 9, khu dân cư ấp 5, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ngân hàng thương mại cổ phần S – Chi nhánh H.

Địa chỉ Chi nhánh: 382AB Trần Hưng Đ, Phường 11, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Vòng Kỳ T3** – Chức vụ: Trưởng phòng Kiểm soát rủi ro; địa chỉ: 52/18 Gia P, Phường 13, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh – Có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 04/4/2018 các bản tự khai và các biên bản hòa giải, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Quốc C trình bày:

Ngày 03/02/2018, giữa bà Lê Thị T và ông Tạ Văn T1 có ký Hợp đồng đặt cọc cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà đối với thửa đất số 112, tờ bản đồ số 1, địa chỉ 74 đường số 15, khu dân cư ấp 5, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh với đặc điểm khu đất: dài 19,5m; rộng 7m; tổng diện tích 136,5m² và căn nhà gắn liền với đất với diện tích sàn 336,3 m² - theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở số CS 006658 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/01/2016 với giá chuyển nhượng là 5.800.000.000 (Năm tỷ tám trăm triệu) đồng.

Theo thỏa thuận, bà Lê Thị T có đặt cọc cho ông Tạ Văn T1 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng vào ngày ký kết Hợp đồng đặt cọc (ngày 03/02/2018) và đã có xác nhận của ông T1 về việc đã nhận tiền cọc. Đến ngày 16/3/2018, hai bên sẽ ra Ngân hàng S – Chi nhánh H, bà Lê Thị T sẽ đưa ông T1 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng để ông T1 đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở số CS 006658 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/01/2016 sau đó ra Văn phòng công chứng thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà trên.

Theo thỏa thuận của hai bên, ngày 21/3/2018, bà Lê Thị T và người đại diện là ông Nguyễn Quốc C đến Ngân hàng S – Chi nhánh H để thực hiện thỏa thuận thì được phía ông T1 yêu cầu là đưa 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng để ông T1 trả nợ ngân hàng xong thì mới lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở số CS 006658 ra được rồi mới đưa cho bà Lê Thị T sau đó mới ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Nhận thấy việc trên không đúng như thỏa thuận đặt cọc ngày 03/02/2018 và có thể gây rủi ro cho bà Lê Thị T nếu đưa tiền ông T1 trả nợ ngân hàng mà ngân hàng không trả giấy tờ nhà đất vì ông T1 vay đến hơn 3.800.000.000 (Ba tỷ tám trăm triệu) đồng hay ông T1 không đưa giấy tờ nhà đất cho bà Lê Thị T nên đại diện bên bà Lê Thị T có đề xuất giải pháp là yêu cầu ngân hàng làm bên thứ 03, bà Lê Thị T sẽ nhận khoản nợ của ông T1, đồng thời thanh toán khoản tiền còn lại sau khi làm thủ tục sang tên nhưng phía ngân hàng không đồng ý.

Sau đó, phía bà Lê Thị T dù đã nhiều lần liên lạc với ông T1 để yêu cầu ông T1 thực hiện thỏa thuận trong Hợp đồng, nhưng phía ông T1 vẫn cố tình không thực hiện đúng như thỏa thuận với những lý do như: yêu cầu làm việc với ông Kim Hoàng D1 (Kim D) mà không có Giấy ủy quyền, ông T1 đi Trung Quốc không có nhà, ông T1 bận công việc...

Về phía ông Tạ Văn T1 cho rằng bà Lê Thị T không thực hiện đúng thỏa thuận nên mất tiền cọc. Nhưng thật sự vấn đề là do bất động sản khu vực này tăng đột biến trong thời gian qua nên phía ông T1 viện lý do kéo dài thời gian để đẩy bà Lê Thị T vào việc vi phạm thỏa thuận để bán nhà cho người mua khác với giá cao hơn.

Nhận thấy hành vi của ông T1 đã vi phạm thỏa thuận của hai bên trong Hợp đồng ngày 03/02/2018 và đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình nên bà Lê Thị T làm

đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện B yêu cầu ông Tạ Văn T1 tiếp tục thực hiện nghĩa vụ như đã thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 03/02/2018, tiến hành ra công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với thửa đất số 112, tờ bản đồ số 1, địa chỉ 74 đường số 15, khu dân cư ấp 5, xã P, huyện B, Tp. Hồ Chí Minh với đặc điểm khu đất: dài 19,5m; rộng 7m; tổng diện tích 136,5m² và căn nhà gắn liền với đất với diện tích sàn 336,3 m² - theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở số CS 006658 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/01/2016. Trường hợp ông T1 không thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với thửa đất số 112 thì phải hoàn trả số tiền đặt cọc đã nhận là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng và ông T1 phải bị phạt cọc 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng, tổng cộng là 600.000.000 (Sáu trăm triệu) đồng theo như thỏa thuận điều 2 Hợp đồng đặt cọc ngày 03/02/2018.

Tại phiên tòa hôm nay, ông C đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có yêu cầu như sau:

1/ Yêu cầu ông T1 tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng nền đất số 74 đường số 15 lô 122, tờ bản đồ số 1, xã P, huyện B với bà Lê Thị T.

2/ Trường hợp ông T1 không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng thì yêu cầu ông T1 phải trả lại cho bà T số tiền đặt cọc là: 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng, đồng thời ông T1 phải chịu phạt cọc số tiền là: 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng. Tổng cộng là: 600.000.000 (Sáu trăm triệu) đồng, yêu cầu trả một lần ngay sau khi bản án của Tòa có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn ông Tạ Văn T1 trình bày:

Vào lúc 16 giờ ngày 03/02/2018, tại nhà của bà Lê Thị T, ông T1 có làm hợp đồng nhận đặt cọc mua bán nhà của ông T1 với bà Lê Thị T lúc đó có người làm chứng giữa hai bên là ông Kim D với mã nền số 74 Đường số 15 lô 122, tờ bản đồ số 1 với giá chuyển nhượng là 5.800.000.000 (Năm tỷ tám trăm triệu) đồng. Đợt 1 bà Lê Thị T đã đặt cọc với số tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng vào ngày 03/02/2018 tại nhà bà T. Đồng thời hai bên thỏa thuận vào lúc 08 giờ 00 ngày 14/3/2018 cùng nhau đến Ngân hàng S, bà T sẽ chồng thêm 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng để ông T1 rút sổ mà ông T1 đang thế chấp tại Ngân hàng S (Việc ông T1 thế chấp tài sản là nhà đất trong Ngân hàng S, ông T1 đã báo và cung cấp hợp đồng (bản photo) từ bản chính cho bà Lê Thị T từ lúc làm hợp đồng đặt cọc. Nếu việc bà Lê Thị T thực hiện đúng như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì hai bên đến ngày 16/3/2018 sẽ cùng nhau ra phòng công chứng B1 để hoàn tất thủ tục mua bán giữa hai bên.

Theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 14/3/2018, hai bên sẽ đến Ngân hàng S – Chi nhánh H để thực hiện việc giao số tiền 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng, đồng thời thỏa thuận ông T1 sẽ lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất từ Ngân hàng S – Chi nhánh H để giao cho bà T. Tuy nhiên, đến ngày 14/3/2018, phía ông T1 gọi cho bà T thì bà T báo bận đi công tác không thể đến Ngân hàng theo đúng hẹn. Các bên hẹn lại ngày 21/3/2018 sẽ cùng nhau đến Ngân hàng S – Chi nhánh H để thực hiện thỏa thuận trên.

Đến ngày 21/3/2018, ông T1 đến Ngân hàng S – Chi nhánh H và tại đây ông T1 không gặp và không làm việc được với bà T, ông T1 chỉ gặp ông Nguyễn Quốc C, ông C tự xưng là người đại diện của bà T đến làm việc với ông T1 và Ngân hàng S mà không xuất trình bất cứ văn bản ủy quyền nào. Sau đó, phía ông C yêu cầu được làm việc với Ngân hàng S và yêu cầu Ngân hàng S chuyển số nợ của ông T1 sang cho bà T. Tuy nhiên, đến chiều cùng ngày, đại diện phía Ngân hàng S – Chi nhánh H đã báo cho ông T1 biết rằng bà T không đủ điều kiện vay vì

còn nợ xấu. Ông T1 có báo sự việc này cho ông Kim Hoàng D1 (tên khác Kim D) là người môi giới và ông T1 yêu cầu ông D1 báo với phía bà T. Sau đó, ngày 23/3/2018, ông T1 đi công tác tại Trung Quốc đến ngày 27/3/2018 mới về. Sự việc này ông T1 có báo cho bà T biết. Ngày 27/3/2018, ông T1 có liên hệ với phía ông C để thông báo rằng: Chậm nhất là ngày 28/3/2018 bà T phải chồng đủ số tiền 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng như đã thỏa thuận cho ông T1. Ngày 28/3/2018, phía bà T không có liên lạc lại. Đến ngày 30/3/2018, ông C có gọi điện thoại cho ông T1 nói rằng: “*Vậy ngày thứ 2 mình ra phòng công chứng nhé*” Ông T1 mới nói: “*Bên anh chưa chồng tiền lần 2 thì làm sao ra công chứng được?*” Đến ngày 01/4/2018, ông T1 có nhờ ông D1 liên lạc với phía bà T nhưng phía bà T trả lời không dứt khoát. Đến ngày 02/4/2018 (thứ Hai) thì phía bà T cũng không liên lạc gì với ông T1. Và sự việc kéo dài đến khi ông T1 nhận được thư mời của Tòa án về việc bà T khởi kiện.

Ngoài ra cũng tại phiên tòa ngày 17/9/2018, ông T1 đã đưa ra một USB và cho rằng là đoạn ghi âm chứng minh cho việc ngày 21/3/2018 bà T không đưa 2.000.000.000(Hai tỷ) đến Ngân hàng S như đã thỏa thuận với ông T1, đoạn băng ghi âm trên do một người bạn của ông T1 ghi âm chứ không phải ông T1 trực tiếp ghi âm. Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên tòa theo yêu cầu của vị Đại diện Viện kiểm sát để cho ông T1 có thời gian đi sao lưu đoạn ghi âm trên ra đĩa CD và diễn giải đoạn ghi âm trên ra bằng văn bản.

Tại phiên tòa hôm nay, ông T1 có ý kiến sau: Hiện nay ông T1 đã bán căn nhà trên cho người khác nên ông T1 không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng phần nhà đất trên cho bà T. Ông T1 không đồng ý trả lại số tiền cọc 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng cho bà T và cũng không đồng ý với yêu cầu phạt cọc gấp đôi của bà T. Vì theo ông T1 bà T đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2 trình bày:

Ông T2 và bà Lê Thị T kết hôn với nhau vào năm 1983, có đăng ký kết hôn tại xã G, huyện G1, tỉnh Tiền Giang. Ngày 03/02/2018, giữa bà Lê Thị T và ông Tạ Văn T1 có ký Hợp đồng đặt cọc cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà đối với thửa đất số 112, tờ bản đồ số 1, địa chỉ 74 đường số 15, khu dân cư ấp 5, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh với đặc điểm khu đất: dài 19,5m; rộng 7m; tổng diện tích 136,5m² và căn nhà gắn liền với đất với diện tích sàn 336,3 m² - theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở số CS 006658 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/01/2016 với giá chuyển nhượng là 5.800.000.000 (Năm tỷ tám trăm triệu) đồng. Bà T đã đặt cọc cho ông T1 số tiền là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng. Đây là tài sản riêng của bà T, không liên quan đến tài sản riêng của ông T2 nên ông T2 xin vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc và xét xử của Tòa án và không có ý kiến gì.

Người làm chứng ông Kim D trình bày:

Ông D là người môi giới và có quen với ông H và bà T4 là con bà T, đồng thời, ông D cũng quen cả ông T1 nên khi ông T1 có ý định bán nhà, ông D đã giới thiệu cho ông H và bà T4 là con bà T và dẫn hai người này đi xem nhà. Sau khi xem nhà của ông T1 hai người đồng ý, các bên hẹn ngày 03/02/2018 đến nhà bà T để đặt cọc tiền mua bán nhà. Đến ngày 03/02/2018 ông T1 và ông D cùng đến nhà bà T để gặp bà T4 và bà T.

Tại đây ông T1 có đưa giấy tờ và nói là ông T1 đang còn nợ Ngân hàng S số tiền là 3.800.000.000 đồng. Bà T4 đồng ý mua và chiều hôm đó bà T4 đã chuyển cho ông T1 số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng. Cả hai hẹn nhau ngày 14/3/2018 thì hai bên ra Ngân hàng S lúc đó bà T4 sẽ đưa thêm cho ông T1 số tiền 2.0000.000.000 (Hai tỷ) đồng để ông T1 rút

giấy tờ nhà đất đang thế chấp trong Ngân hàng đưa cho bà T4 giữ. Tuy nhiên đến ngày 14/3/2018, ông D gọi bà T4 thì bà T4 nói là bận và hẹn đến ngày 21/3/2018. Đến ngày 21/3/2018, ông D và ông T1 đến Ngân hàng thì không gặp bà T4 hay bà T mà chỉ gặp ông Nguyễn Quốc C. Ông C tự xưng là người đại diện theo ủy quyền của bà T mà không đưa ra giấy tờ gì chứng minh. Sau đó, ông C vào nói chuyện với Ngân hàng S và ông C bỏ về. Ông D cũng đi về. Đến chiều cùng ngày thì bà T4 kêu ông D mở cửa cho nhân viên ngân hàng vào xem; sau đó hai ngày, lại kêu ông D mở cửa cho Ngân hàng Q vào xem.

Sau đó mấy ngày ông T1 đi công tác Trung Quốc, khi về là ngày chủ nhật ông T1 gọi cho ông D kêu tôi gọi cho bà T4. Ông D gọi cho bà T4 thì bà T4 không nghe máy và cho nhân viên nghe hẹn đến thứ Hai ra công chứng, nhưng đến thứ Hai ông D gọi lại thì bà T4 khóa máy.

Ông Kim D chỉ biết sự việc đến đây. Nếu sai ông D hoàn toàn chịu trách nhiệm.

Bà Vòng Kỳ T3 đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần S - Chi nhánh H trình bày như sau:

Ông Tạ Văn T1 có ký hợp đồng tín dụng số LD 1707600334 ngày 17/3/2017 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 11090 ngày 09/5/2017 với Ngân hàng S – Chi nhánh H, tài sản thế chấp là căn nhà diện tích 96m², diện tích sàn 336.3m²) và phần đất có diện tích 136,5m² thuộc thửa số 112, tờ bản đồ số 1, tại số 74 đường số 15, khu dân cư 5, xã P huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh để vay tiền của ngân hàng. Ngày 21/3/2018, ông T1 và đại diện của bà Lê Thị T có đến Ngân hàng để hỏi về việc cho bà T là người đứng tên khoản vay trên thay cho ông T1 nhưng vì thu nhập chính của bà T không đủ trả nợ và bà T đã lớn tuổi nên Ngân hàng S không đồng ý cho bà T vay và đã thông báo cho các bên được rõ.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B 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 là đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên Hợp đồng đặt cọc nhà đất ngày 03/02/2018 giữa bà Lê Thị T và ông Tạ Văn T1 là vô hiệu và chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau: Buộc bị đơn ông Tạ Văn T1 trả lại cho nguyên đơn bà Lê Thị T số tiền đặt cọc đã nhận là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng, trả một lần ngay sau khi bản án của Tòa có hiệu lực pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

I- Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Bà Lê Thị T khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà đối với ông Tạ Văn T1. Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự liên quan đến bất động sản trên địa bàn huyện B nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện B theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

II- Về áp dụng pháp luật:

Do giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn được thực hiện vào thời điểm Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực, nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

III- Về nội dung vụ án:

[1]- Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và sự thừa nhận của các đương sự thì có cơ sở xác định vào ngày 03/02/2018, giữa bà Lê Thị T và ông Tạ Văn T1 có ký Hợp đồng đặt cọc nhà đất về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà đối với thửa đất số 112, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: 74 đường số 15, khu dân cư ấp 5, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh với đặc điểm khu đất: dài 19,5m; rộng 7m; tổng diện tích 136,5m² và căn nhà gắn liền với đất với diện tích sàn 336,3m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở số CS 006658 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/01/2016. Giá chuyển nhượng là 5.800.000.000 (Năm tỷ tám trăm triệu) đồng. Theo đó, bà T đã đặt cọc cho ông T1 số tiền là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng.

[2]- Xét “Hợp đồng đặt cọc nhà đất ngày 03/02/2018” giữa bà T và ông T1 nhận thấy: Tại khoản 1 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“Đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng dân sự”* và mục 1 Phần I nghị Quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 thì thỏa thuận về đặt cọc là một giao dịch dân sự. Do đó, việc đặt cọc chỉ có hiệu lực đầy đủ khi thỏa mãn các điều kiện theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự 2015 như sau:

“1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập;

b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện;

c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

2. Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định.”

Tuy nhiên, tại thời điểm lập “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngày 03/02/2018”, phần đất có diện tích tổng diện tích 136,5m² và căn nhà gắn liền với đất với diện tích sàn 336,3m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở số CS 006658 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/01/2016 cho ông Tạ Văn T1 đang được ông T1 thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần S – Chi nhánh H.

Mặt khác, cả hai bên đều thừa nhận tại thời điểm hai bên giao kết hợp đồng, các bên đều biết rõ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở số CS 006658 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/01/2016 cho ông Tạ Văn T1 đang được ông T1 thế chấp trong Ngân hàng S – Chi nhánh H nhưng cả hai bên vẫn tiến hành việc đặt cọc thực hiện chuyển nhượng mà không thông báo cho bên thứ ba là Ngân hàng S – Chi nhánh H biết. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc được 48 ngày (từ ngày 03/02/2018 đến ngày 21/3/2018) đôi bên mới đến Ngân hàng S – Chi nhánh H xin làm thủ tục chuyển nợ từ ông T1 sang bà T là vi phạm điều cấm của pháp luật dân sự.

[3]- Tại phiên tòa ngày 17/9/2018, ông T1 đã đưa ra một USB và cho rằng là đoạn ghi âm chứng minh cho việc ngày 21/3/2018 bà T không đưa số tiền 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng tại Ngân hàng như đã thỏa thuận với ông T1, đoạn băng ghi âm trên do một người bạn của ông T1 ghi âm chứ không phải ông T1 trực tiếp ghi âm. Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên tòa theo yêu cầu của vị Đại diện Viện kiểm sát để cho ông T1 có thời gian đi sao lưu đoạn ghi âm trên ra đĩa CD và diễn giải đoạn ghi âm trên ra bằng văn bản. Thế nhưng cho đến nay ông T1 vẫn không cung cấp cho Tòa án các chứng cứ nêu trên nên phải chịu hậu quả của việc không chứng minh được theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Đối chiếu với các quy định của pháp luật: Hội đồng xét xử xét thấy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngày 03/02/2018 giữa bà T và ông T1 đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu.

Do bà T và ông T1 đều có lỗi tương đương dẫn đến giao dịch đặt cọc bị vô hiệu nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu bồi thường phạt cọc của nguyên đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 và điểm a và d mục 1 phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP Ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án tối cao.

[4]- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T2 (chồng bà T) xác định số tiền 300.000.000 đồng bà T dùng đặt cọc mua nhà và đất của ông T1 là tài sản riêng của bà T, không liên quan đến tài sản riêng của ông T2 nên ông không ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử ghi nhận ý kiến này của ông T2.

[5]- Tại "Văn bản thỏa thuận về tài sản" ngày 17/3/2017, bà Nguyễn Trần Mỹ L (là vợ ông Tạ Văn T1) và ông T1 thỏa thuận: *"Toàn bộ số tiền mua nhận chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với bất động sản tọa lạc tại số: 74 đường số 15, khu dân cư ấp 5, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của ông Tạ Văn T1"*. Hội đồng xét xử ghi nhận ý kiến này của bà L.

[6]- Từ những lý lẽ đã viện dẫn trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị T: Buộc ông Tạ Văn T1 hoàn trả cho bà Lê Thị T số tiền cọc ông T1 đã nhận của bà T là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng, trả một lần ngay khi bản án của Tòa có hiệu lực pháp luật. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị T về việc yêu cầu ông Tạ Văn T1 bồi thường cọc với số tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng

[7]- Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần không được chấp nhận và bị đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm c khoản 1 điều 39, Điều 91, điểm c khoản 1 Điều 147 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 117, Điều 122, khoản 2 Điều 131, Điều 328, Điều 357, Điều 385, khoản 1 Điều 407 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 3, khoản 4 Điều 27 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T đối với ông Tạ Văn T1.

Tuyên bố “Hợp đồng đặt cọc nhà đất” ngày 03/02/2018 giữa bà Lê Thị T và ông Tạ Văn T1 đối với thửa đất số 112, tờ bản đồ số 1, địa chỉ 74 đường số 15, khu dân cư ấp 5, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

1.1. Buộc ông Tạ Văn T1 có trách nhiệm hoàn trả cho bà Lê Thị T số tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng, trả một lần ngay khi bản án của Tòa có hiệu lực pháp luật.

Nếu ông Tạ Văn T1 chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo án tuyên thì ông T1 còn phải trả thêm lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

Các bên giao nhận tiền tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị T về việc yêu cầu ông Tạ Văn T1 bồi thường cọc với số tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Bà Lê Thị T chịu 15.000.000 (Mười lăm triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu phạt cọc không được chấp nhận, nhưng được căn trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 56.900.000 (Năm mươi sáu triệu chín trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0031777 ngày 10/4/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà T được nhận lại số tiền chênh lệch là 41.900.000 (Bốn mươi một triệu chín trăm ngàn) đồng.

2.2. Ông Tạ Văn T1 phải chịu 15.000.000 (Mười lăm triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với một phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận và 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch.

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

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 dân sự.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM (1);
- VKSND H. B (2);
- Chi cục THADS H. B (1);
- Các đương sự (6);
- Lưu VP, hồ sơ vụ án (4).

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

Trần Thị Thanh Huyền