TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH KHÁNH HÒA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 04/2020/DS-ST Ngày: 24-4-2020 "Vv: Tranh chấp yêu cầu tuyên bố HĐđặt cọc vô hiệu, hoàn trả tiền đặt cọc"	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Công Đường

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Văn Tuất

Ông Mai Gia Cát

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Mỹ Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Trang – Kiểm sát viên

Ngày 24 tháng 4 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 61/2019/TLVA-DS ngày 24/7/2019 về việc "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và hoàn trả tiền đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2020/QĐXXST-DS ngày 02/01/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Quang K

Địa chỉ: 7869 Drras Montreal Quebec, Canada.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu T

Địa chỉ: Số 30/16 đường H, phường L, thành phố T, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt

- Bị đơn: Bà Trần Thị Thanh N

Địa chỉ: Lô 71 đường A2, Khu đô thị V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Công ty TNHH L

Địa chỉ: Lô 71 đường A2, Khu đô thị V, thành phố N; Do bà Trần Thị Thanh N làm giám đốc đại diện; Vắng mặt.

2. Ông Trần Đức T

Địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện K, tỉnh Đăk Lăk, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai – Nguyên đơn, Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Trần Quang K là người Việt Nam định cư tại Canada. Ngày 14/8/2018 ông K và bà Trần Thị Thanh N có ký Thỏa thuận đặt cọc, theo thỏa thuận này ông K đã đặt cọc cho bà N số tiền 500.000.000 đồng nhằm đảm bảo cho việc nhận chuyển nhượng 02 lô đất tại thửa số 704 tờ bản đồ số 33 diện tích 111,1m2 và thửa 703 tờ bản đồ số 33 diện tích 119,7m2 địa chỉ thôn V, xã T, thành phố N, hai lô đất trên chưa có nhà ở hay tài sản gắn liền với đất.

Sau đó ông K có đến văn phòng công chứng để tìm hiểu thủ tục ký hợp đồng nhận chuyển nhượng 02 lô đất trên thì được biết rằng ông là người Việt Nam định cư tại nước ngoài nên không được nhận chuyển nhượng 02 lô đất trên. Ông K đến Văn phòng luật sư thì được tư vấn người Việt Nam định cư tại nước ngoài chỉ được mua nhà ở hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở trong dự án nhà ở từ chủ đầu tư. Trong khi đó, 02 lô đất mà ông K đặt cọc không nằm trong dự án phát triển nhà ở do đó việc ông ký thỏa thuận đặt cọc với bà Trần Thị Thanh N để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 12 Luật Đất đai 2013. Từ những căn cứ trên, ông K không được nhận chuyển nhượng 02 lô đất tại thửa 703, 704 do 02 lô đất trên không nằm trong khu dân cư, không thuộc dự án nhà ở thương mại.

Thời điểm ông K ký thỏa thuận đặt cọc với bà N ông K không biết rằng mình không được nhận chuyển nhượng 02 lô đất này do đó thỏa thuận đặt cọc ngày 14/8/2018 giữa ông K và bà Trần Thị Thanh N vô hiệu do vi phạm điều cấm trong quy định pháp luật (Điều 123 Bộ luật dân sự 2015). Ông K đã nhiều lần gặp và yêu cầu bà N hoàn trả lại số tiền đặt cọc nhưng bà N không đồng ý, nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Thỏa thuận đặt cọc ngày 14/8/2018 vô hiệu và buộc bà Trần Thị Thanh N hoàn trả lại cho ông 500.000.000 đồng tiền đặt cọc theo thỏa thuận đã ký.

Bị đơn – bà Trần Thị Thanh N và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Công ty TNHH L đã được thông báo thời gian mở phiên họp hòa giải công khai chứng cứ và phiên tòa nhưng vắng mặt không rõ lý do.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu tại phiên tòa: Đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục ngừng phiên tòa để xác minh địa chỉ thường trú của bà Trần Thị Thanh N và lấy lời khai của ông Trần Đức T; Do đề nghị tạm dừng phiên tòa nên đại diện Viện kiểm sát không phát biểu ý kiến về đường lối giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Nội dung khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và đề nghị trả lại tiền đặt cọc của ông Trần Quang K thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2]. Bị đơn – bà Trần Thị Thanh N và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Công ty TNHH L, ông Trần Đức T đã được thông báo thời gian mở phiên họp hòa giải công khai chứng cứ và phiên tòa nhưng vắng mặt không rõ lý do. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại điểm b, d khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3]. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa đề nghị tạm ngừng phiên tòa để xác minh địa chỉ thường trú của bà Trần Thị Thanh N và lấy lời khai ông Trần Đức T không được Hội đồng xét xử chấp nhận; Bởi lẽ Tòa án đã xác minh tại Công an phường P, thành phố N cho thấy bà Nga có đăng ký thường trú tại 02 địa chỉ: Lô 71 đường A2, Khu đô thị V và số 282/1 đường L, phường P, N. Tại địa chỉ 282/1 đường L, phường P bà N đã bán nhà cho người khác và không còn cư trú tại đây; tại địa chỉ Lô 71 đường A2, Khu đô thị V là địa chỉ bà N ghi trong thỏa thuận đặt cọc cũng là địa chỉ nơi có trụ sở của Công ty TNHH L do bà N làm giám đốc; cả hai địa chỉ đều được Tòa án thực hiện việc tống đạt, thông báo theo đúng qui định của pháp luật.

Trong vụ án này nguyên đơn chỉ yêu cầu hủy bỏ thỏa thuận đặt cọc và đòi tiền cọc, không có đương sự nào yêu cầu thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Trần Đức T; đồng thời Tòa án cũng đã triệu tập ông T để lấy lời khai và tham gia tố tụng nhưng ông không có mặt.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1]. Qua các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, có cơ sở xác định: Ngày 14/8/2018 ông Trần Quang K và bà Trần Thị Thanh N có ký Thỏa thuận đặt cọc, theo thỏa thuận này ông K đã đặt cọc cho bà N số tiền 500.000.000 đồng nhằm đảm bảo cho việc nhận chuyển nhượng 02 lô đất tại thửa số 704 tờ bản dồ số 33 diện tích 111,1m2 và thửa 703 tờ bản đồ số 33 diện tích 119,7m2 địa chỉ thôn V, xã T, thành phố N.

[2.2]. Xét thấy tại thời điểm hai bên ký thỏa thuận đặt cọc ông Trần Quang K là người mang quốc tịch Canada nên theo qui định tại điểm b, Điều 8 Luật Nhà ở ông K chỉ được mua nhà ở hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở trong dự án nhà ở từ chủ đầu tư. Trong khi đó, 02 lô đất mà ông K đặt cọc không nằm trong dự án phát triển nhà ở do đó việc ông ký thỏa thuận đặt cọc với bà Trần Thị Thanh N để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 12; điểm đ

khoản 1, Điều 169, Luật Đất đai 2013; Mặt khác theo xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N thửa 703 tờ bản đồ số 33 diện chưa thuộc quyền sử dụng đất của bà N nên theo điểm a, khoản 1, Điều 188 bà Nga không có quyền chuyển nhượng. Do vậy thỏa thuận đặt cọc là vô hiệu do vi phạm điều cấm trong quy định pháp luật theo Điều 123 Bộ luật dân sự 2015 nên ông Trần Quang K khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Thỏa thuận đặt cọc ngày 14/8/2018 vô hiệu và buộc bà Trần Thị Thanh N hoàn trả lại cho ông 500.000.000 đồng tiền đặt cọc theo thỏa thuận đã ký là cứ căn cứ để chấp nhận.

[3]. Về án phí: Bà Trần Thị Thanh N phải nộp 24.000.000 đồng (Hai mươi bốn triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Trần Quang K số tiền tạm ứng án phí 12.000.000 đồng theo Biên lai số AA/2016/0000941 ngày 22/7/2019 Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

[4]. Chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 8.300.000 đồng ông Trần Quang K đã nộp đủ; Bà Trần Thị Thanh N phải trả lại số tiền này cho ông Trần Quang K.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 122, Điều 123, Điều 131 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều12, Điều 169, Điều 186, Điều 188, Điều 191 Luật Đất đai 2013.

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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quang K; Tuyên bố Thỏa thuận đặt cọc ngày 14/8/2018 giữa bà Trần Thị Thanh Nga và ông Trần Quang K vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị Thanh N phải trả cho ông Trần Quang K số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng)

2. Về án phí: : Bà Trần Thị Thanh N phải nộp 24.000.000 đồng (Hai mươi bốn triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3. Bà Trần Thị Thanh N phải thanh toán số tiền chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 8.300.000 đồng cho ông Trần Quang K

4. Trả lại cho ông Trần Quang K số tiền tạm ứng án phí 12.000.000 đồng theo Biên lai số AA/2016/0000941 ngày 22/7/2019 Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

Qui định: Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, nếu bên được thi hành có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thi hành các khoản tiền phải thi hành

thì hàng tháng còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất 10%/năm tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, những người vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo qui định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Công Đường