TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN LONG THÀNH** **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 22/2024/DS-ST
Ngày: 09/4/2024
V/v: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG THÀNH – TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Cảnh.

Các Hội thẩm nhân dân: + Ông Phan Văn Trường.

+ Ông Phạm Văn Huynh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hoài Diễm- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Hà- Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 4 năm 2024, tại Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 383/2023/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2024/QĐXXST–DS ngày 29 tháng 02 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 204/2024/QĐST-DS ngày 19 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Chị Huỳnh Thị Khánh H, sinh năm: 1985.

Địa chỉ: Số 40 Đường Năm C, phường 11, Quận Tân B, Thành phố Hồ Chí M.

Địa chỉ liên lạc: Số 54 Đường Năm C, phường 11, Quận Tân B, Thành phố Hồ Chí M. (Có đơn xin vắng mặt)

- *Bị đơn*: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại N.

Địa chỉ: Số 7, Đường 45, khu phố 3, phường An K, Thành phố Thủ Đ, Thành phố Hồ Chí M.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Bá T- Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

+ Tại đơn khởi kiện ngày 08/12/2021, bản tự khai và các lời khai tiếp theo nguyên đơn chị Huỳnh Thị Khánh H trình bày: Vào ngày 29/5/2020, chị và Công ty Cổ phần tập đoàn Đại N đã ký kết Thỏa thuận đặt cọc nhằm đảm bảo

việc thanh toán, ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất số 05, thửa đất số 64, tờ bản đồ số 32, diện tích 1001.15m^2 xã Phước B, huyện Long T, tỉnh Đồng N. Giá trị 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng. Sau khi ký Hợp đồng. Ngày 24/5/2020, chị đã nộp số tiền 10.000.000 (Mười triệu) đồng; Ngày 26/5/2020, nộp số tiền 240.000.000 (Hai trăm bốn mươi triệu) đồng; Ngày 29/5/2020, nộp số tiền 550.000.000 (Năm trăm năm mươi triệu) đồng. Tổng số tiền chị đã chuyển cho Công ty Cổ phần tập đoàn Đại N là 800.000.000 (Tám trăm triệu) đồng. Theo thỏa thuận đặt cọc, trong vòng 90 ngày sau khi đặt cọc là ngày 24/8/2020, hai bên sẽ ký công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhưng sau đó Công ty Cổ phần tập đoàn Đại N cố tình trốn tránh không thực hiện như đã thỏa thuận, chị đã nhiều lần liên hệ Công ty Cổ phần tập đoàn Đại N để ký kết hợp đồng chuyển nhượng hoặc phải trả lại tiền cho chị nhưng Công ty Cổ phần tập đoàn Đại N hứa hẹn nhiều lần nhưng không chịu giải quyết. Đến ngày 18/4/2021, Công ty Cổ phần tập đoàn Đại N đã gửi cho chị thông báo về việc xử lý hợp đồng như sau: Dự kiến thời gian công chứng sản phẩm lô đất số 05, thửa đất số 64, tờ bản đồ số 32, xã Phước B, huyện Long T, tỉnh Đồng N vào ngày 16/7/2021, đồng thời đề xuất phương án thanh lý hợp đồng số tiền gốc 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng và phần lợi nhuận được tính 1,5%/ tháng, tổng là 800.000.000 đồng + (800.000.000 VNĐ x 12 x 1,5%) = 944.000.000 (Chín trăm bốn mươi bốn triệu) đồng dự kiến ngày 24/5/2021. Nhưng đến thời hạn, Công ty Cổ phần tập đoàn Đại N không thực hiện. Đến ngày 10/01/2022, chị trực tiếp đến Công ty Cổ phần tập đoàn Đại N gặp ông Đỗ Bá T và được ông T hứa chậm nhất ngày 15/01/2022 sẽ trả lại tiền gốc và hai bên sẽ bàn bạc để thống nhất về phần phạt vi phạm hợp đồng. Nhưng cho đến nay Công ty Cổ phần tập đoàn Đại N không thực hiện như đã thỏa thuận và trốn tránh trách nhiệm.

Nay, chị yêu cầu Tòa án giải quyết. Buộc Công ty Cổ phần Đại N phải trả lại cho chị số tiền cọc 800.000.000 (Tám trăm triệu) đồng và yêu cầu tính lãi suất đối với Công ty Cổ phần Đại N theo mức lãi suất 1,66%/tháng (tính từ ngày 24/08/2020 đến 24/01/2024) là 41 tháng. (800.000.000 đồng x 1,66% x 41 tháng) = 544.480.000 đồng. Tổng cộng: 1.344.480.000 (Một tỷ ba trăm bốn mươi bốn triệu bốn trăm tám mươi nghìn) đồng.

Bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không đến Tòa làm việc nên không có lời trình bày.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký: Về việc thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, tư cách tố tụng, về việc xác minh, thu thập các tài liệu chứng cứ vụ án và thời hạn chuẩn bị đưa vụ án ra xét

xử đều được Thẩm phán thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn của mình. Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng quy định, bị đơn chưa thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Long Thành chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 29/5/2020 vô hiệu. Buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại N phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã đặt cọc và tiền lãi suất tổng cộng là 1.344.480.000 (Một tỷ ba trăm bốn mươi bốn triệu bốn trăm tám mươi nghìn) đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, bị đơn đã được Tòa án triệu tập xét xử hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử, xử vắng mặt đối với các đương sự theo quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228 và khoản 1 Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ tranh chấp: Chị Huỳnh Thị Khánh H khởi kiện yêu cầu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại N phải hoàn trả lại tiền cọc và yêu cầu tính lãi suất đối với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại N.

Xét thấy, giữa chị H và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại N chưa giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không có tranh chấp về bất động sản mà chỉ giao kết hợp đồng đặt cọc, các bên chỉ tranh chấp về tiền đã đặt cọc. Như vậy, đối tượng tranh chấp là số tiền đặt cọc, không liên quan đến bất động sản, Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ án là Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh là nơi bị đơn có trụ sở theo quy định điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngày 30/6/2022, Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai quyết định chuyển vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 11/2022/TLST-DS ngày 13 tháng 01 năm 2022, về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" cho Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết theo thẩm quyền.

Ngày 21/9/2023, Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định chuyển hồ sơ vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 660/2022/TLST-DS ngày 03 tháng 10 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đến Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai để giải quyết theo thẩm quyền.

Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xác định vụ án "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn chị Huỳnh Thị Khánh H, bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại N thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai theo hướng dẫn tại Nghị quyết số: 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao và văn bản số: 163/TANDTC-DS ngày 27/02/2014; Văn bản số: 478/TANDTC ngày 20/11/2019 của Tòa án nhân dân Tối Cao.

Do đó, Tòa án nhân dân huyện Long Thành đã thụ lý, giải quyết vụ án dân sự giữa chị Huỳnh Thị Khánh H và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại N. Quan hệ tranh chấp được xác định "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Về việc ký kết Hợp đồng đặt cọc và thanh toán tiền đặt cọc:

Tại hợp đồng đặt cọc ngày 29/5/2020, giữa chị Huỳnh Thị Khánh H với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại N để nhận chuyển nhượng lô đất số 05, thửa đất số 64, tờ bản đồ số 32, diện tích 1001.15m^2 xã Phước B, huyện Long T, tỉnh Đồng N. Giá trị 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng. Ngay khi ký hợp đồng đặt cọc, chị H đã tiến hành thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền cọc cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại N theo đúng thỏa thuận tại mục 3 của Hợp đồng đặt cọc với tổng số tiền là 800.000.000 (Tám trăm triệu) đồng.

Đối với bị đơn Tòa án đã triệu tập Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại N đến Tòa làm việc, tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, phiên tòa xét xử để làm rõ nội dung vụ án nhưng bị đơn vắng mặt không đến Tòa làm việc, cung cấp tài liệu chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp có tại hồ sơ để giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự.

Qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do nguyên đơn cung cấp, thể hiện ngày 29/5/2020 giữa chị Huỳnh Thị Khánh H và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại N đã ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lô đất số 05, thửa đất số 64, tờ bản đồ số 32, diện tích 1001.15m^2 xã Phước B, huyện Long T, tỉnh Đồng N, chị H đã thanh toán cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại N số tiền cọc 800.000.000 (Tám trăm triệu) đồng là có căn cứ.

[3.2] Về hiệu lực của hợp đồng đặt cọc: Qua các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và do Tòa án thu thập được. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 29/5/2020. Thì, thửa đất số 64, tờ bản đồ số 32, diện tích

6172,0m^2, xã Phước B, huyện Long T, tỉnh Đồng N do ông Phạm Duy T đứng tên chủ sử dụng, không đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Long Thành. Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại N không phải là người đứng tên chủ sử dụng. Việc, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại N ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng lô đất số 05, thửa đất số 64, tờ bản đồ số 32, diện tích 1001.15m^2 xã Phước B, huyện Long T, tỉnh Đồng N là chưa đủ điều kiện chuyển nhượng, vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 37 và khoản 2 Điều 9 của Luật kinh doanh bất động sản. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2020 bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự.

[3.3] Về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Tại khoản 2, 4 Điều 131 Bộ luật dân sự quy định: *Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, và các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường*.

Do, hợp đồng đặt cọc ngày 29/5/2020 vô hiệu, chị H yêu cầu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại N phải trả lại tiền đặt cọc 800.000.000 (Tám trăm triệu) đồng là có cơ sở nên chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại N không xuất trình được các tài liệu, chứng cứ chứng minh lô đất số 05, thửa đất số 64, tờ bản đồ số 32, diện tích 1001.15m^2 xã Phước B, huyện Long T, tỉnh Đồng N là của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại N. Ngoài ra, khi nhận đặt cọc, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại N phải có nghĩa vụ cung cấp cho nguyên đơn biết đầy đủ, chính xác những thông tin về đối tượng của hợp đồng sẽ ký kết cũng như các thông tin khác liên quan đến quyền, nghĩa vụ của các bên. Tuy nhiên, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại N không cung cấp đầy đủ thông tin cho nguyên đơn biết. Vì vậy, lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do bị đơn gây ra, bị đơn phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho chị H.

Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn chỉ yêu cầu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại N bồi thường thiệt hại gây ra bằng phương thức trả tiền lãi suất tính từ ngày 24/8/2020 đến tháng 24/01/2024 với mức lãi suất 20%/năm (1.66%/tháng).

Như phân tích ở trên, lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu là do Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại N gây ra. Xét, yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn bằng phương thức trả tiền lãi phát sinh từ ngày 24/8/2020 đến tháng 24/01/2024 (41 tháng), với mức lãi suất 20%/năm (1.66%/tháng) là phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ nên chấp nhận. Buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại N phải bồi thường thiệt hại cho chị Huỳnh Thị Khánh H số tiền như sau: 800.000.000 đồng x 1.66%/tháng x 41 tháng = 544.480.000 đồng.

Như vậy, tổng số tiền Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại N phải thanh toán cho chị Huỳnh Thị Khánh H là 1.344.480.000 (Một tỷ ba trăm bốn mươi bốn triệu bốn trăm tám mươi nghìn) đồng. Trong đó: Tiền cọc 800.000.000 (Tám trăm triệu) đồng, tiền lãi suất 544.480.000 (Năm trăm bốn mươi bốn triệu bốn trăm tám mươi nghìn) đồng.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp chứng cứ đã thu thập, quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí: Do, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại N phải chịu 52.334.400 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 9; Điều 147; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 203, Điều 220, Điều 235, Điều 264, Điều 266 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 123; Điều 131; Điều 328, Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 9; khoản 1 Điều 37 của Luật kinh doanh bất động sản;

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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Huỳnh Thị Khánh H đối với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại N về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 29/5/2020, giữa chị Huỳnh Thị Khánh H với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại N vô hiệu.

Buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại N phải thanh toán cho chị Huỳnh Thị Khánh H số tiền 1.344.480.000 (Một tỷ ba trăm bốn mươi bốn triệu bốn trăm tám mươi nghìn) đồng. Trong đó: Tiền cọc 800.000.000 (Tám trăm triệu) đồng, tiền lãi suất 544.480.000 (Năm trăm bốn mươi bốn triệu bốn trăm tám mươi nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại N phải chịu 52.334.400 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho chị Huỳnh Thị Khánh H số tiền 28.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005068 ngày 16/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ hoặc niêm yết bản án theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận :
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND h. Long Thành;
- Chi cục THADS h. Long Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Cảnh

Hội thẩm nhân dân	**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**
Phan Văn Trường **Phạm Văn Huynh**	**Nguyễn Tấn Cảnh**