

**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: **106/2023/DS-ST**

Ngày: 26-9-2023

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 Phạm Ngọc Quyên

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Ba

Bà Lê Thị Ánh Sáng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Trúc - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành: Ông Lê Việt Xuân - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 21, 26 tháng 9 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 422/2022/TLST-DS ngày 22 tháng 12 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 106/2023/QĐXXST-DS ngày 21/7/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 971/2023/QĐST-DS ngày 25/8/2023, giữa:

- Nguyên đơn: Ông **Trần Ngọc B**, sinh năm 1963.

Địa chỉ: **Số D C, Phường A, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Ngọc H**, sinh năm 1999.

Địa chỉ: **Số E C, Phường A, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.**

- Bị đơn: **Công ty Cổ phần Đ.**

Địa chỉ: **5 T, Phường A, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh.**

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Nguyễn Thị Kim N** - Tổng giám đốc.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: 1/ Bà **Lê Thị Kim T**, sinh năm 1972.

Địa chỉ: **Số D C, Phường A, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Ngọc H**, sinh năm 1999.

Địa chỉ: **Số E C, Phường A, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.**

2/ **Công ty TNHH L**

Địa chỉ: 1 cư xá T, đường H, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: ông Vũ Trí N1 – Chủ tịch Hội đồng thành viên kiểm tổng giám đốc.

(Bà Nguyễn Ngọc H có mặt; các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết và tại phiên toà nguyên đơn ông Trần Ngọc B và người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Ngày 14/8/2017, ông Trần Ngọc B ký hợp đồng về việc đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 276/2017/HĐDC-DRAGON LAND với Công ty Cổ phần Đ (Công ty Đ) để mua lô đất có Mã số: BT04-13, diện tích: 317,5m², mục đích sử dụng: đất ở tại Dự án Khu dân cư xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai với giá chuyển nhượng là 2.200.000.000 đồng. Ông Trần Ngọc B đã thanh toán các đợt như sau:

Đợt 1: Ngày 14/8/2017, ông Trần Ngọc B thanh toán số tiền là: 810.000.000 đồng theo Phiếu xác nhận ngày 14/8/2017; bao gồm tiền chuyển khoản 800.000.000 đồng theo uỷ nhiệm chi ngày 14/8/2017 tại Ngân hàng S phòng giao dịch E và tiền cọc 10.000.000 đồng. Ngày 14/8/2017, ông Trần Ngọc B thanh toán bổ sung 290.000.000 đồng, theo Phiếu thu số 0002518. Tổng cộng đã thanh toán đợt 1 là 1.100.000.000 đồng.

Đợt 2: Ngày 11/9/2017, ông Trần Ngọc B thanh toán số tiền là 80.000.000 đồng, theo Hóa đơn giá trị gia tăng kiêm lệnh chuyển tiền, giấy nộp tiền số 0026779 tại Ngân hàng S phòng G (vợ ông Trần Ngọc B là bà Lê Thị Kim T là người nộp tiền). Ngày 10/10/2017, ông Trần Ngọc B thanh toán số tiền là 80.000.000 đồng, theo Phiếu thu số 0003483. Ngày 16/11/2017, ông Trần Ngọc B thanh toán số tiền là 170.000.000 đồng, theo Phiếu thu số 0004124. Tổng số tiền đã thanh toán đợt 2 là 330.000.000 đồng (Ba trăm ba mươi triệu đồng).

Đợt 3: Ngày 11/12/2017, ông Trần Ngọc B thanh toán số tiền là 220.000.000 đồng, theo Phiếu thu số 0004818.

Đợt 4: Ngày 31/01/2018, ông Trần Ngọc B thanh toán số tiền là 210.000.000 đồng, theo Phiếu thu số 0005622.

Như vậy tổng số tiền ông Trần Ngọc B đã thanh toán cho Công ty Đ để mua lô đất có Mã số: BT04-13, diện tích: 317,5m² là 1.860.000.000đ (Một tỷ tám trăm sáu mươi triệu đồng).

Từ ngày ông Trần Ngọc B đặt cọc mua đất (14/8/2017) đến nay đã hơn 6 năm, ông Trần Ngọc B đã nhiều lần liên hệ với Công ty Đ và yêu cầu kiểm tra thực tế lô đất, nhưng Công ty Đ luôn từ chối.

Do Công ty Đ luôn né tránh, từ chối các yêu cầu của ông Trần Ngọc B, nên ông Trần Ngọc B phải tự đi tìm hiểu về dự án, thì hoàn toàn bất ngờ khi được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ phê duyệt theo Quyết định số: 3279/QĐ-UBND ngày 10/10/2016 về Duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai, quy mô:

100.000,3m², chủ đầu tư Công ty TNHH L”, chứ không liên quan gì đến Công ty Cổ phần Đ.

Sau khi biết được sự việc, ông Trần Ngọc B nhiều lần đến Công ty Đ đề nghị Công ty Đ chỉ rõ đất ông Trần Ngọc B mua thực sự nằm ở đâu nhưng Công ty hoàn toàn né tránh, không giải quyết.

Ngày 18/9/2018, ông Trần Ngọc B đến Công ty Đ, địa chỉ: D T, P, quận A, Tp. trực tiếp gửi thư mời, đề nghị Công ty Đ cùng ông Trần Ngọc B làm việc, giải quyết các vấn đề liên quan đến việc ký kết và thực hiện: “Hợp đồng về việc đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 276/2017/HĐĐC-DRAGON LAND” ký ngày 14/8/2017. Việc ông Trần Ngọc B gửi thư mời được “Văn Phòng Thừa phát lại Quận A, Tp. lập Vi bằng số: 1226/VB –TPL ngày 18/9/2018.

Sau khi ông Trần Ngọc B gửi thư mời, Công ty Đ vẫn từ chối không làm việc.

Công ty Đ là bên nhận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Dự án Khu dân cư xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai cho ông Trần Ngọc B. Nhưng dự án này chủ đầu tư là Công ty TNHH L.

Như vậy, Công ty Cổ phần Đ không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án nêu trên nhưng lại ký hợp đồng đặt cọc với ông Trần Ngọc B, rõ ràng là trái quy định pháp luật, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Ngọc B.

Ông Trần Ngọc B khởi kiện yêu cầu:

1. Tuyên “Hợp đồng số 276/2017/HĐĐC-DRAGON LAND ngày 14/8/2017 về việc đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất” vô hiệu.

2. Buộc Công ty Cổ phần Đ phải trả lại cho ông Trần Ngọc B số tiền đã thanh toán để mua lô đất có Mã số: BT04-13, diện tích: 317,5m², mục đích sử dụng: đất ở tại Dự án Khu dân cư xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai là: 1.860.000.000đ (Một tỷ tám trăm sáu mươi triệu đồng).

3. Vì Công ty Cổ phần Đ có lỗi làm cho hợp đồng không thể thực hiện được, do đó yêu cầu buộc Công ty Cổ phần Đ phải bồi thường thiệt hại cho ông Trần Ngọc B một khoản tiền bằng lãi suất 10%/năm.

Thời điểm tính lãi suất từ ngày 31/01/2018 (là ngày ông B thanh toán đủ 1.860.000.000 đồng) cho đến khi vụ án được xét xử xong. Tạm tính từ ngày 21/9/2023 67 tháng, sẽ là: 1.860.000.000đ x 10% x 67/12 tháng = 1.038.500.000 đồng.

Như vậy tổng cộng 02 khoản mà Công ty Cổ phần Đ phải trả và bồi thường cho ông Trần Ngọc B là: 1.860.000.000đ + 1.038.500.000đ = 2.898.500.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 29/5/2020, bị đơn Công ty cổ phần Đ trình bày:

Trong ngày 14/8/2017, ông Trần Ngọc B và Công ty Đ có ký Hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 276/2017/HĐĐC-DRAGON LAND để ông B được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng nền đất có ký hiệu BT04-13 (“Hợp Đồng đặt cọc”) thuộc Dự án Khu dân cư L, xã L, huyện L, tỉnh

Đồng Nai ("Dự Án KDC L"). Ông B đã đặt cọc cho Công ty Đ số tiền là 1.860.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Tuy nhiên, sau khi ký Hợp Đồng đặt cọc và thanh toán theo quy định tại hợp đồng, ông Bằng k tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiếp theo như đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc. Theo quy định tại Khoản 4.5 Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc, cụ thể: "Trường hợp Bên B (ông Trần Ngọc B) chậm thanh toán quá 07 (bảy) ngày, kể từ ngày đến hạn thanh toán theo từng đợt thì Bên A (Công ty Đ) được quyền:

b. Đơn phương chấm dứt hợp đồng này khi Bên B chậm thanh toán mà không cần sự đồng ý của Bên B, theo đó, Hợp đồng mặc nhiên hết hiệu lực Bên B chịu mất toàn bộ số tiền cọc, chịu chi phí phân phối sản phẩm (phí môi giới cho sàn giao dịch bất động sản ...), phạt đơn phương chấm dứt hợp đồng trái phép và các khoản phạt chậm thanh toán của Bên B (nếu có)"

Và căn cứ theo tiến độ thanh toán được ghi trong Hợp đồng đặt cọc tại khoản 4.3 Điều 4 thì trong vòng 06 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng đặt cọc, Bên B (ông Trần Ngọc B) đặt cọc tiếp cho Bên A (Công ty Đ) 10% tổng giá trị hợp đồng tương đương 220.000.000 đồng. Trên thực tế, ông B chỉ mới đặt cọc đợt 4 cho Công ty Đ là 210.000.000 đồng, còn thiếu 10.000.000 đồng. Tuy nhiên, quá thời hạn 07 ngày, kể từ ngày đến hạn thanh toán đợt 4 (ngày 14/02/2018) mà ông B vẫn không thực hiện bổ sung tiền đặt cọc đợt 4 cũng như không thanh toán các đợt còn lại cho Công ty Đ theo thỏa thuận ban đầu. Như vậy, khi ông B vi phạm điều khoản thanh toán thì Công ty Đ được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng đặt cọc với ông B và theo đó ông Bằng k được nhận lại toàn bộ số tiền đặt cọc trước đó mà ông đã đặt cọc cho Công ty Đ và ông B mặc nhiên bị thanh lý Hợp đồng đặt cọc.

Bên cạnh đó, tại Điều 328 Bộ luật dân sự 2015 có quy định:

1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác".

Như vậy, căn cứ theo sự thỏa thuận của hai bên và quy định của pháp luật, ông B đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì phải gánh chịu hậu quả pháp lý là mất toàn bộ tiền đặt cọc.

Về pháp lý của Công ty Đ: Công ty Đ được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0313694130, do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 14/03/2016, trụ sở đặt tại D T, phường A, Quận A, TP. . Ngành nghề kinh doanh chính là: Kinh doanh bất động sản.

Về pháp lý của Dự án KDC Long Đức: Giấy phép quy hoạch số 28/GPQH ngày 26/11/2015 của UBND tỉnh Đ về dự án đầu tư Khu dân cư theo quy hoạch tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 1506/QĐ-UBND ngày 20/05/2016 của UBND tỉnh về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất 10 ha tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 3279/QĐ-UBND ngày 10/10/2016 của UBND tỉnh Đ về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai (Quy mô: 100.000,3m², Chủ đầu tư: Công ty TNHH L); Quyết định số 3445/QĐ-UBND ngày 24/10/2016 của UBND tỉnh Đ về việc điều chỉnh Quyết định 1506/QĐ-UBND ngày 20/05/2016 của UBND tỉnh Đ về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất 10ha tại xã L, huyện L; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các nền đất đứng tên Công ty TNHH L và hiện nay đã được cập nhật sang tên cho Công ty Đ.

Như vậy, dựa vào các văn bản pháp luật nêu trên cho thấy Dự án KDC L hoàn toàn là dự án có thật, đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành các quyết định cần thiết theo đúng các quy định của pháp luật.

Về tính pháp lý của các hợp đồng, thỏa thuận ký kết giữa Công ty Đ và chủ đầu tư Dự Án KDC L: Ngày 21/4/2017 Công ty TNHH L và Công ty Đ có ký Giấy ủy quyền số 01/GUQ-LĐUL v/v ủy quyền không hủy ngang cho Công ty Đ theo hợp đồng số 01/HĐTTCN/LĐUL-VHP, theo nội dung Giấy ủy quyền này, Công ty Đ được quyền thay mặt và nhân danh cho Bên ủy quyền triển khai kinh doanh, ký hợp đồng góp vốn đặt cọc với khách hàng (trong đó có ông B), Công ty Đ được toàn quyền trực tiếp thu tiền của khách hàng. Như vậy, Công ty Đ dựa trên những cơ sở pháp lý nêu trên và sự thỏa thuận với Chủ Đầu Tư để thực hiện giao dịch với Ông B là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

Về tính pháp lý của các thỏa thuận ký kết giữa Công ty Đ và ông Trần Ngọc B: tại Khoản 2.3 Điều 2 Hợp đồng đặt cọc các bên đã thỏa thuận về đối tượng và mục đích của việc xác lập Hợp đồng đặt cọc là để Ông B sẽ ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như cho ông B được nhận quyền sử dụng các Nền đất đặt mua. Theo quy định tại khoản 3 Điều 292 và Điều 328 Bộ luật dân sự 2015 thì “Đặt cọc” là một trong chín biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự, bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng dân sự. Đối chiếu với quy định trên cho thấy, mục đích của hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo việc ông B sẽ ký và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty Đ. Toàn bộ số tiền ông B đã nộp cho Công ty Đ là khoản tiền bảo đảm cho việc sẽ ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó, theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015 về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự có quy định "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 với đạo đức xã hội".

Như vậy, xét về mặt chủ thể và năng lực ký kết Hợp đồng đặt cọc: Công ty Đ được thành lập và hoạt động với ngành nghề chính là kinh doanh bất động sản theo sự chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; người ký vào Hợp đồng đặt cọc là người đại diện theo pháp luật của Công ty Đ và con dấu được đóng tại Hợp đồng đặt cọc cũng chính là con dấu đã được sự chấp thuận của cơ quan nhà nước. Và ông B tại thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc, ông B là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự.

Xét về mặt tự nguyện tại thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc: Sau khi được Công ty Đ giới thiệu đầy đủ thông tin về Dự Án KDC L, nền đất đặt mua, giá cả, vị trí và xem xét tại thực địa của Dự Án KDC L. Ông B đã tự tay ký vào Hợp Đồng đặt cọc nhằm đảm bảo để ông B được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng Nền đất đặt Mua. Như vậy, việc ông B ký vào Hợp Đồng đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện, không có bất kỳ sự lừa dối, ép buộc nào từ phía Công ty Đ cũng như bên thứ ba nào khác.

Xét về mặt mục đích và nội dung của Hợp đồng đặt cọc: Mục đích của việc hai bên ký Hợp Đồng đặt cọc là để đảm bảo cho việc ông B sẽ nhận được nền đất đặt mua như mong muốn của ông B. Xét rằng ông B có nhu cầu nhận nền đất đặt mua, đây là nhu cầu chính đáng và hợp lý được pháp luật công nhận và bảo vệ. Như vậy, mục đích và nội dung tại Hợp đồng đặt cọc không vi phạm điều cấm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Từ các cơ sở nêu trên, có thể thấy rằng việc Công ty Đ và Ông B ký Hợp Đồng đặt cọc hoàn toàn có đầy đủ giá trị pháp lý. Các bên phải có nghĩa vụ thực hiện đúng những cam kết, thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc này. Nếu bên nào có hành vi vi phạm sẽ phải gánh chịu hậu quả pháp lý tương ứng.

Yêu cầu của Công ty Đ:

Căn cứ vào quy định của pháp luật cũng như thỏa thuận đã ký kết, cho thấy rằng Dự Án KDC L hoàn toàn là một dự án có thật, Công ty Đ với chức năng là một công ty kinh doanh bất động sản được quyền thực hiện hoạt động kinh doanh, chuyển nhượng, nhận chuyển quyền sử dụng đất. Trên cơ sở thỏa thuận với Chủ đầu tư, Công ty Đ, mới tiến hành thực hiện việc ký kết các thỏa thuận với ông B và thu tiền thanh toán trước của ông B.

Tất cả các hoạt động nói trên của Công ty Đ đều thực hiện theo đúng những gì thỏa thuận với chủ đầu tư và trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận, ký kết với khách hàng. Do đó, hành vi của ông B rõ ràng là hành vi vi phạm nghĩa vụ các thỏa thuận đã ký kết và việc Công ty Đ không hoàn trả tiền đặt cọc cho ông B hoàn toàn là tuân thủ theo thỏa thuận được quy định tại Hợp đồng đặt cọc.

Từ các lý do trên, không thấy có cơ sở gì để Tòa án chấp nhận yêu cầu hủy cọc của ông B. Nếu ông B muốn hủy cọc thì phải thực hiện theo đúng thỏa thuận ghi nhận tại Hợp đồng đặt cọc và phải mất tiền đặt cọc. Công ty Đ chưa hề có bất cứ vi phạm nào đối với ông B và vẫn luôn thực hiện các thỏa thuận mà trước đó ông B và Công ty Đ đã ký kết.

Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu của ông **Trần Ngọc B** vì yêu cầu này không hợp tình, vi phạm thỏa thuận mà các bên đã ký kết, đồng thời cũng không có cơ sở pháp luật.

- Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Lê Thị Kim T** và người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Bà **T** và ông **Trần Ngọc B** là vợ chồng. Ngày 14/8/2017, ông **Trần Ngọc B** ký hợp đồng về việc đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 276/2017/HĐDC-DRAGON LAND với **Công ty Cổ phần Đ (Công ty Đ)** để mua lô đất có Mã số: BT04-13, diện tích: 317,5m², mục đích sử dụng: đất ở tại Dự án Khu dân cư **xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai** với giá chuyển nhượng là 2.200.000.000 đồng. Tổng cộng ông **B** đã thanh toán cho **Công ty Đ** số tiền 1.860.000.000 đồng. Việc ông **B** mua đất theo hợp đồng đặt cọc này là dùng tiền chung của hai vợ chồng để mua và là tài sản chung của vợ chồng ông bà.

Bà **T** đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông **B**, bà **T** đề nghị Tòa án: 1. Tuyên “Hợp đồng số 276/2017/HĐDC-DRAGON LAND ngày 14/8/2017 về việc đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất” vô hiệu.

2. Buộc **Công ty Cổ phần Đ** phải trả lại cho ông **Trần Ngọc B** số tiền đã thanh toán để mua lô đất có Mã số: BT04-13, diện tích: 317,5m², mục đích sử dụng: đất ở tại Dự án Khu dân cư **xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai** là: 1.860.000.000đ (Một tỷ tám trăm sáu mươi triệu đồng).

3. Vì **Công ty Cổ phần Đ** có lỗi làm cho hợp đồng không thể thực hiện được, do đó yêu cầu buộc **Công ty Cổ phần Đ** phải bồi thường thiệt hại cho ông **Trần Ngọc B** một khoản tiền bằng lãi suất 10%/năm.

Thời điểm tính lãi suất từ ngày 31/01/2018 (là ngày ông **B** thanh toán đủ 1.860.000.000 đồng) cho đến khi vụ án được xét xử xong. Tam tính từ ngày 21/9/2023 67 tháng, sẽ là: 1.860.000.000đ x 10% x 67/12 tháng = 1.038.500.000 đồng.

Như vậy tổng cộng 02 khoản mà **Công ty Cổ phần Đ** phải trả và bồi thường cho ông **Trần Ngọc B** là: 1.860.000.000đ + 1.038.500.000đ = 2.898.500.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Công ty TNHH L** đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án; được triệu tập nhiều lần đến Tòa án làm việc, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải, phiên tòa nhưng bà **TI** đều vắng mặt và không có ý trình bày cho Tòa án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành tại phiên tòa:

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

Về thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định quan hệ tranh chấp, tư cách đương sự và thu thập chứng cứ của Tòa án nhân dân huyện Long Thành là đầy đủ, đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: dự án đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định: Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 276/2017/HĐDC-DRAGON LAND ngày 14/8/2017, Công ty TNHH L là chủ đầu tư dự án khu dân cư xã L chưa có đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Việc Công ty Cổ phần Đ ký hợp đồng đặt cọc số 276/2017/HĐDC-DRAGON LAND ngày 14/8/2017 để chuyển nhượng lô đất có mã số BT04-13 thuộc dự án khu dân cư xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai do Công ty TNHH L làm chủ đầu tư khi đất tại dự án chưa đủ điều kiện chuyển nhượng là 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 ngày 14/8/2017 với nội dung đặt cọc 1.860.000.000 đồng để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với thửa 13 thuộc lô BT4 có diện tích 317,5m² bị vô hiệu theo quy định tại Điều 408 và Điều 123 của Bộ luật dân sự năm 2015, lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do 02 bên trong đó lỗi chính là của Công ty Đ, ông B có một phần lỗi. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên hợp đồng đặt cọc số 276/2017/HĐDC-DRAGON LAND ký ngày 14/8/2017 về việc đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và buộc Công ty Cổ phần Đ phải hoàn trả lại cho ông Trần Ngọc B số tiền đã nhận cọc là 1.860.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu Công ty Đ bồi thường thiệt hại gây ra bằng phương thức trả tiền lãi phát sinh từ ngày 31/01/2018 đến ngày 21/9/2023 với mức lãi suất 10%/năm với số tiền là 1.038.500.000 đồng. Do ông Bằng k cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh thiệt hại nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông B 1.038.500.000 đồng, nên không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu bồi thường thiệt hại về tiền lãi của nguyên đơn.

Về án phí: Nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Ngọc B, quan hệ tranh chấp được xác định là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” quy định khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 328 Bộ luật dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn Công ty Cổ phần Đ có địa chỉ trụ sở tại Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, nên thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Giữa Toà án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh và Toà án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai có tranh chấp về thẩm quyền giải quyết vụ án. Tại Văn bản số 367/TANDCC ngày 08/4/2021, Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã giải quyết tranh chấp về thẩm quyền, xác định Toà án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai có thẩm quyền giải quyết vụ án; nên Toà án nhân dân huyện Long Thành thụ lý, giải quyết vụ án.

Hội đồng xét xử kiến nghị Toà án nhân dân tối cao xem xét lại về thẩm quyền giải quyết vụ án.

[3] Về tố tụng: Bị đơn Công ty cổ phần Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH L đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên toà.

Căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[4] Về nội dung:

[4.1] Nguyên đơn ông Trần Ngọc B khởi kiện trình bày ngày 14/8/2017, ông Trần Ngọc B ký hợp đồng về việc đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 276/2017/HĐĐC-DRAGON LAND với Công ty Cổ phần Đ (Công ty Đ) để mua lô đất có Mã số: BT04-13, diện tích: 317,5m², mục đích sử dụng: đất ở tại Dự án khu dân cư xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai với giá chuyển nhượng là 2.200.000.000 đồng. Ông Trần Ngọc B đã thanh toán các đợt 04 đợt cho Công ty Đ với tổng số tiền 1.860.000.000 đồng.

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình ông B cung cấp Hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 276/2017/HĐĐC - DRAGON LAND ngày 14/8/2017.

Bị đơn Công ty Đ trình bày thống nhất về việc giao kết hợp đồng, nội dung hợp đồng và số tiền ông B đã đặt cọc cho Công ty Đ; bị đơn cung cấp chứng cứ Công ty Đ ký hợp đồng đặt cọc theo Giấy ủy quyền 01/GUQ-LĐUL ngày 21/4/2017 giữa bên ủy quyền Công ty TNHH L với bên nhận ủy quyền Công ty Đ.

Như vậy xác định ngày 14/8/2017, ông Trần Ngọc B ký hợp đồng về việc đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 276/2017/HĐĐC-DRAGON LAND với Công ty Cổ phần Đ và đã đặt cọc cho Công ty Đ số tiền 1.860.000.000đ là có thật và đảm bảo về mặt chủ thể tham gia giao kết hợp đồng.

[4.2] Về hiệu lực của hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Thông qua các tài liệu, chứng cứ do đương sự cung cấp và do Toà án thu thập được thì Dự án khu dân cư xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai là do Công ty TNHH L làm chủ đầu tư.

Để có căn cứ giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, Toà án nhân dân huyện Long Thành đã có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cho biết: “tính đến ngày 14/8/2017 (ngày ông B ký hợp đồng đặt cọc), Dự án khu dân cư xã L do

Công ty TNHH L làm chủ đầu tư đã đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đủ điều kiện ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng chưa?”.

Theo công văn số 6320/STNMT-QH ngày 14/8/2020 của **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ** thể hiện: Sau khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất, **Công ty TNHH L** lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 cho Khu dân cư tại **xã L**, được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3279/QĐ-UBND ngày 10/10/2016; Dự án được **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ** ban hành Thông báo số 132/TB-STNMT ngày 21/5/2019 về kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, công trình xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tại thời điểm năm 2017, **Công ty TNHH L** chưa đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất do đến ngày 21/5/2019, **Sở T** mới ban hành Thông báo số 321/TB-STNMT thông báo dự án đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định.

Như vậy, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/8/2017, **Công ty TNHH L** là chủ đầu tư dự án khu dân cư **xã L** chưa có đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Việc **Công ty cổ phần Đ** ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng lô đất có mã số BT04-13 thuộc dự án khu dân cư **xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai** do **Công ty TNHH L** làm chủ đầu tư khi đất tại dự án chưa đủ điều kiện chuyển nhượng là 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 để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 276/2017/HĐDC - DRAGON LAND ngày 14/8/2017 bị vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết, theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật dân sự, yêu cầu khởi kiện về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu của ông **B** là có căn cứ nên chấp nhận.

[4.3] Về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu:

Tại khoản 2, 4 Điều 131 của 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 vô hiệu nên việc ông **B** yêu cầu **Công ty Đ** phải trả lại tổng số tiền cọc đã nhận 1.860.000.000 đồng là có cơ sở nên chấp nhận.

Xét yếu tố lỗi giữa các bên:

Theo hợp đồng thì đối tượng chuyển nhượng là lô đất BT04-13 thuộc dự án khu dân cư tại **xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai** không thể hiện rõ thông tin cụ thể vị trí tọa lạc của lô đất (thửa đất, tờ bản đồ...), đối tượng đất chuyển nhượng là không rõ ràng. Khi nhận đặt cọc, **Công ty Đ** 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, chủ đầu tư của dự án, tiến độ của dự án, cũng như các thông tin khác liên quan đến quyền, nghĩa vụ của các bên.... Đối với ông **B** khi giao kết hợp đồng thì buộc phải biết đối với các thông tin về đối tượng hợp đồng như đã nêu. Tuy nhiên cả hai vẫn giao kết hợp đồng. Do vậy lỗi chính dẫn đến hợp đồng vô hiệu do phía **Công ty Đ**, ông **Trần Ngọc B** có một phần lỗi.

Tại đơn khởi kiện và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu **Công ty Đ** bồi thường thiệt hại gây ra bằng phương thức trả tiền lãi

phát sinh từ ngày 31/01/2018 đến ngày 21/9/2023 với mức lãi suất 10%/năm với số tiền là 1.038.500.000 đồng.

Ông B yêu cầu Công ty Đ bồi thường thiệt hại xảy ra do hợp đồng vô hiệu, tuy nhiên ông Bằng không cung cấp được bất kỳ chứng cứ nào chứng minh thiệt hại, ví dụ chứng minh số tiền ông B đặt cọc cho Công ty Đ là do ông B đi vay của cá nhân, tổ chức khác... và phải chịu lãi vay. Người đại diện của nguyên cho rằng yêu cầu lãi suất 10%/năm dựa trên việc suy luận nếu ông B đem số tiền đặt cọc đi đầu tư sẽ phát sinh lợi nhuận với số tiền 1.038.500.000 đồng như nêu trên.

Do ông Bằng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh thiệt hại nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông B 1.038.500.000 đồng.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 894.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện tuyên bố hợp đồng vô hiệu của ông B được chấp nhận, nên bị đơn Công ty Đ phải chịu chi phí tố tụng. Ông B đã nộp chi phí này, nên buộc Công ty Đ phải hoàn trả cho ông B.

[6] Về án phí: Công ty Đ phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc B được chấp nhận. Ông Trần Ngọc B phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của ông không được chấp nhận.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 91, 147; khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228; Điều 203, 220, 235, 264, 266 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 328, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 2 Điều 9; khoản 1 Điều 37 của Luật kinh doanh bất động sản;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội 14 về án phí, lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc B về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” với Công ty cổ phần Đ.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 276/2017/HĐDC - DRAGON LAND ngày 14/8/2017 giữa ông Trần Ngọc B và Công ty cổ phần Đ vô hiệu.

Buộc Công ty cổ phần Đ phải trả lại cho ông Trần Ngọc B số tiền 1.860.000.000đ (Một tỷ tám trăm sáu mươi triệu đồng).

Kể từ ngày ông **Trần Ngọc B** có đơn yêu cầu thi hành án, nếu **Công ty cổ phần Đ** không thanh toán thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của ông **Trần Ngọc B** về việc buộc **Công ty cổ phần Đ** phải bồi thường thiệt hại số tiền 1.038.500.000 đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 894.000 đồng. Buộc **Công ty cổ phần Đ** trả cho ông **Trần Ngọc B** số tiền 894.000đ (Tám trăm chín mươi tư ngàn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

4. Về án phí:
Công ty cổ phần Đ phải chịu 67.800.000đ (Sáu mươi bảy triệu tám trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông **Trần Ngọc B** phải chịu 43.155.000đ (Bốn mươi ba triệu một trăm năm mươi lăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền 37.570.000 đồng tạm ứng án phí ông **B** đã nộp theo Biên lai thu số 0016598 ngày 20/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh được trừ vào tiền án phí ông **B** phải chịu. Còn lại ông **Trần Ngọc B** phải nộp tiếp số tiền 5.585.000đ (Năm triệu năm trăm tám mươi lăm ngàn đồng).

5. Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Lê Thị Kim T** được quyền kháng cáo bản án trọng hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Công ty TNHH L** được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định.

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, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND huyện Long Thành;
- Chi cục THADS huyện Long Thành;
- Lưu.

Phạm Ngọc Quyền

